Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/3528

21. 12. 79

Sachgebiet 402

Unterrichtung
durch die Bundesregierung

Wohngeld- und Mietenbericht 1979

Inhalt

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (0 22 21) 36 35 51

Teil C: Mietenbericht

Gemäß § 8 Abs. 4 des Wohngeldgesetzes zugeleitet mit Schreiben des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau – WI 2 – 300903 – 24/9 – vom 19. Dezember 1979.

Verzeichnis der Tabellen im Wohngeldbericht

Verzeichnis der Tabellen im Mietenbericht

Verzeichnis der Anlagen zum Wohngeldbericht

Verzeichnis der Anlagen zum Mietenbericht

Teil A: Aufgabe und Grundlagen des Wohngeld- und Mietenberichts

I. Aufgabe und Inhalt des Wohngeld- und Mietenberichts

1. Nach § 8 Abs. 4 des Wohngeldgesetzes (WoGG) berichtet die Bundesregierung dem Deutschen Bundestag alle zwei Jahre über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum, um eine Entscheidung über die Anpassung der im Wohngeld maßgebenden Höchstbeträge für Miete und Belastung zu ermöglichen. Mit diesem Mietenbericht wird seit 1975 aufgrund von Beschlüssen des Deutschen Bundestages zugleich ein Wohngeldbericht erstattet, der vor allem Auskunft über die Erfahrungen mit der Durchführung des WoGG geben und eine Auswertung der Wohngeldstatistik enthalten soll.

2. Der vorliegende Bericht schließt an den Wohngeld- und Mietenbericht 1977 (im folgenden „Vorbericht" genannt) an. Im Bericht werden die Auswirkungen des am 1. Januar 1978 in Kraft getretenen Vierten Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohngeldgesetzes vom 23. August 1977 (BGBl. I. S. 1629) – im folgenden 4. Wohngeldnovelle genannt – dargestellt. Außerdem werden gemäß der Entschließung des Deutschen Bundestages vom 16. Juni 1977 [1]) Vorschläge behandelt, wie der Verwaltungsvollzug des Gesetzes vereinfacht und die Verwaltungskosten gesenkt werden können.

Im einzelnen werden folgende Problembereiche erörtert:

Im Wohngeldbericht (Teil B)

— Die allgemeine Entwicklung des Wohngeldes unter besonderer Berücksichtigung der 4. Wohngeldnovelle (Kapitel B I).

— Die Anwendung des Allgemeinen Teils des Sozialgesetzbuches (SGB) im Wohngeldverfahren, künftige Auswirkungen des Sozialgesetzbuches – Verwaltungsverfahren – und Einordnung des Wohngeldrechts in das SGB (Kapitel B II).

— Geschäftslage und Verwaltungsaufwand bei der Durchführung des WoGG, Möglichkeiten der Senkung des Verwaltungsaufwandes, Wohngeld für Sozialhilfeempfänger sowie für Haushalte in Randgebieten von Verdichtungsräumen (Kapitel B III).

Im Mietenbericht (Teil C)

— Analyse der Mietenentwicklung 1977 bis 1979 im Wohnungsbestand, getrennt nach Altbauwohnungen, frei finanzierten Wohnungen und Sozialwohnungen (Kapitel C I).

— Darstellung von Maßnahmen zur Nachsubventionierung und von Problemen der Mietenverzerrung im Sozialwohnungsbestand (Kapitel C II).

— Gegenüberstellung der Mietobergrenzen und der Förderungssysteme im sozialen Wohnungsbau sowie eine Untersuchung der zu erwartenden Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand (Kapitel C III).

II. Vorberichte und Grundlagen des Berichts

3. Seit 1966 hat die Bundesregierung dem Deutschen Bundestag acht mal über die Entwicklung von Wohngeld und Mieten berichtet. [2]) Wie die Vorberichte fußt der vorliegende Bericht weitgehend auf einer Auswertung der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Wohngeldstatistik, diesmal insbesondere der Wohngeldstatistik für 1977 und 1978, und anderer amtlicher Statistiken sowie auf den Berichten der für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen Obersten Landesbehörden. Berücksichtigt wird ferner eine Stellungnahme der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände.

In dem Bericht wird auf folgende Rechtsvorschriften Bezug genommen:

— Wohngeldgesetz (WoGG) und Wohngeldverordnungen (WoGV) [3]),

---

[1]) Plenarprotokoll 8/32, S. 2418 D, in Verbindung mit Drucksache 8/519;

[2]) Wohngeld- und/oder Mietenbericht:

Jahr	Drucksache	Ausschußdrucksache	Tag der abschließenden Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages
1966	V/796	V/1687	11. Mai 1967
1967	V/2399	V/4152	13. Mai 1969
1970	VI/378	VI/1325	4. November 1970
1971	VI/3237		(formell nicht abschließend behandelt)
1972	7/651	7/1833	2. April 1974
1974	7/1563	7/1833	2. April 1974
1975	7/4460	7/5012	23. Juni 1976
1977	8/707		(im zuständigen Bundestagsausschuß zusammen mit der 4. Wohngeldnovelle behandelt)

[3]) Wohngeldgesetz (WoGG) in der Fassung vom 29. August 1977 (BGBl. I S. 1685);
Wohngeldverordnung (WoGV) in der Fassung vom 21. Februar 1975 (BGBl. I S. 607), geändert durch die Verordnung vom 12. Dezember 1977 (BGBl. S. 2534);

— Erstes Buch Sozialgesetzbuch – Allgemeiner Teil – [4]).

Außerdem ist zur Erleichterung der Rechtsanwendung eine Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Wohngeldgesetz (WoGVwV) ergangen. [5])

4. Aufgrund einer vorbereiteten 5. Wohngeldnovelle [6]) soll im Zusammenhang mit einer Neuregelung der Mietbeihilfe für alleinstehende Wehrpflichtige und Zivildienstleistende die Anwendung des Wohngeldgesetzes auf diesen Personenkreis ab 1. Juli 1980 ausgeschlossen werden (vgl. Anlage 1). Zugleich soll die Gewährung von Mietbeihilfen an diesen Personenkreis nach dem Unterhaltssicherungsgesetz verbessert werden.

5. Ferner berät der Deutsche Bundestag gegenwärtig den Regierungsentwurf eines Sozialgesetzbuches – Verwaltungsverfahren – [7]), in dem auch Änderungen des wohngeldrechtlichen Verfahrens vorgesehen sind. In diesem Zusammenhang sollen durch eine Änderung von § 8 Abs. 4 des WoGG auch die Wohngeldberichte, die bisher nur aufgrund von Beschlüssen des Deutchen Bundestages erstattet worden sind (siehe Nummer 1), in die gesetzliche Berichtspflicht einbezogen werden. Das Gesetz wird voraussichtlich erst am 1. Januar 1981 in Kraft treten können (Anlage 2).

6. Die Bundesregierung ist in Übereinstimmung mit den Beschlüssen der Koalitionsparteien zu den steuer- und familienpolitischen Maßnahmen für die Jahre 1981 und 1982 der Auffassung, daß bei der anstehenden Wohngeldnovellierung zur Anpassung an die allgemeine Einkommensentwicklung das Wohngeld ab 1. Januar 1981 mit einer noch stärkeren familienpolitischen Komponente versehen werden soll.

Die kinderbezogene Wohngeldleistung wird insbesondere den einkommensschwachen Familien zufließen, die gar nicht oder nur in geringem Umfang einkommensteuerpflichtig sind und die infolgedessen von steuerlichen Begünstigungen für Kinder nur wenig oder gar nicht begünstigt werden. Die kinderbezogenen Verbesserungen des Wohngeldes konzentrieren sich auf Haushalte mit vier und mehr Personen sowie auf alleinerziehende Mütter und Väter.

Teil B: Wohngeldbericht

I. Die Entwicklung des Wohngeldes nach der 4. Wohngeldnovelle [8])

I.1. Die Wohngeldleistungen im Überblick

7. Als Folge der 4. Wohngeldnovelle haben sich die Wohngeldleistungen von Bund und Ländern 1978 gegenüber 1977 um 313 Millionen DM und damit um 21 % erhöht. Da die am 1. Januar 1978 in Kraft getretenen Wohngeldverbesserungen den Haushalten, die schon zu den Wohngeldempfängern gehörten, jeweils erst vom Zeitpunkt der über das ganze Jahr verteilten Wiederbewilligungen ab zugute kamen, wirkt sich die Wohngeldnovelle erst 1979 bei allen Wohngeldempfängern während des ganzen Jahres aus. Bisher (Januar bis November 1979) beträgt der Anstieg gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum 3 %. Im Jahre 1979 werden die Wohngeldausgaben des Bundes voraussichtlich auf 925 Millionen DM bis 940 Millionen DM ansteigen.

Die Ausgaben seit Inkrafttreten der 4. Wohngeldnovelle werden erheblich hinter den bei der Verabschiedung angenommenen Beträgen zurückbleiben. Das liegt namentlich daran, daß bei der Schätzung der Wohngeldausgaben für 1979 nicht der überraschend starke Abfall der Wohngeldausgaben 1977 gegenüber 1976 bekannt war (vgl. Tabelle 1). Außerdem besteht die Vermutung, daß die durch die Novelle neu Berechtigten nicht in dem erwarteten Maße Ansprüche geltend gemacht haben.

---

[4]) Erstes Buch Sozialgesetzbuch – Allgemeiner Teil – vom 11. Dezember 1975 (BGBl. I S. 3015), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 1979 (BGBl. I S. 1189);

[5]) Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Wohngeldgesetz (WoGVwV) in der ab 1. Januar 1978 anzuwendenden Fassung vom 21. Dezember 1977 (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 243 vom 29. Dezember 1977);

[6]) Entwurf eines Fünften Gesetzes zur Änderung des WoGG (BR-Drucksache 612/79);

[7]) Entwurf eines Sozialgesetzbuches (SGB) – Verwaltungsverfahren – (Drucksache 8/2034).

[8]) Die Auswirkungen der 4. Wohngeldnovelle werden im wesentlichen auf der Grundlage der Wohngeldstatistik 1978 dargestellt. Sie enthält Daten zum Stichtag 31. Dezember 1978. Zu diesem Zeitpunkt sind sämtliche Wohngeldempfänger von den Änderungen des Wohngeldgesetzes erfaßt worden. Allerdings ist die Zahl der zu diesem Zeitpunkt nachgewiesenen Empfänger um etwa 10 % zu niedrig, da die auf Dezember 1978 rückwirkenden Bewilligungen nicht erfaßt sind. Daher wurde die in der Wohngeldstatistik nachgewiesene Zahl der Wohngeldempfänger bei allen jenen Angaben um 10 % erhöht, bei denen die Haushalte oder Wohnungen der Wohngeldempfänger auf den entsprechenden Gesamtbestand der Haushalte oder Wohnungen bezogen werden. Die Wohngeldstatistik über die Struktur der Wohngeldempfänger basiert jedoch nach wie vor lediglich auf den Daten über Wohngeldempfänger, deren Wohngeld nicht rückwirkend bewilligt wurde. Es ist nicht zu erwarten, daß dadurch die Strukturdaten für die Wohngeldempfänger wesentliche Abweichungen erfahren.

Tabelle 1

Wohngeldleistungen von Bund und Ländern

Jahr	Gesamtausgaben in Millionen DM	Empfänger in 1 000 am 31. Dezember jeden Jahres ohne „rückwirkender" Bewilligungen	Empfänger in 1 000 am 31. Dezember jeden Jahres einschließlich „rückwirkender" Bewilligungen	Anteil der Empfänger von Mietzuschuß in %	Anteil der Empfänger von Lastenzuschuß in %	durchschnittlicher Wohngeldanspruch Mietzuschuß in DM monatlich	durchschnittlicher Wohngeldanspruch Lastenzuschuß in DM monatlich
1965	147,9	394,9		*90,2*	*9,8*	40,63	69,91
1967	428,9	691,3		*88,8*	*11,2*	44,35	79,09
1970	600,3	908,3		*92,6*	*7,4*	45,90	75,30
1972	1 201,7	1 277,8		*93,7*	*6,3*	58,30	81,30
1973	1 139,1	1 301,6		*94,6*	*5,4*	57,80	79,40
1974	1 468,5	1 649,9	1 800,5	*93,4*	*6,6*	67,70	95,05
1975	1 654,5	1 665,7	1 849,2	*94,1*	*5,9*	70,40	97,10
1976	1 620,2	1 585,4	1 757,2	*94,8*	*5,2*	70,50	93,90
1977	1 471,0	1 467,0	1 618,0[1]	*95,4*	*4,6*	69,30	89,05
1978	1 784,4	1 548,9	1 700,0[1]	*93,9*	*6,1*	81,65	107,35

[1]) geschätzt

8. Die Zahl der Wohngeldempfänger hat sich 1978 gegenüber 1977 um 6 % auf 1,55 Millionen Haushalte (ohne rückwirkende Bewilligungen) erhöht. Von 1974 bis 1977 war sie um 11 % zurückgegangen. Nachdem die Zahl der Wohngeldempfänger bei den Erwerbstätigen, den Haushalten mit drei und mehr Personen und den Lastenzuschußempfängern von 1974 bis 1977 besonders stark abgefallen war, nahm sie von 1977 auf 1978 bei diesen Personengruppen weit überdurchschnittlich zu. Ende 1978 bezogen 7,0 % aller Haushalte in der Bundesrepublik, und zwar 10,4 % der Mieter-Haushalte und 1,2 % der Eigentümer-Haushalte, Wohngeld. Im Durchschnitt hat sich das Wohngeld von 70 DM (1977) auf 83 DM (1978) und damit um 18,6 % erhöht. Der durchschnittliche Mietzuschuß betrug dabei 82 DM, der Lastenzuschuß 107 DM; beim Mietzuschuß bedeutet das einen Anstieg um 18 %, beim Lastenzuschuß um 21 %.

I.2. Charakteristik der begünstigten Haushalte

a) Auswirkungen der Wohngeldnovelle auf Haushalte unterschiedlicher Größe

9. Die 4. Wohngeldnovelle hat den Empfängerkreis je nach der Haushaltsgröße unterschiedlich erweitert; bei den Haushaltsgruppen, bei denen in den Jahren 1974 bis 1977 die Zahl der Empfänger besonders stark zurückgegangen war, hat sie zu einem erheblichen Zuwachs geführt. Die Empfängerzahl nahm bei den Ein-Personen-Haushalten, bei denen von 1974 bis 1977 ein Rückgang von nur 2,3 % (vgl. Tabelle 2) eingetreten war, von 1977 auf 1978 noch um 1,5 % ab. Bei den Zwei-Personen-Haushalten steht dem ausgeprägten Rückgang in der Empfängerzahl von 1974 bis 1977 (– 17 %) eine Steigerungsrate von 4 % zwischen 1977 und 1978 gegenüber. Die relativ geringe Auswirkung auf die Empfängerzahl bei den Ein- und Zwei-Personen-Haushalten erklärt sich vor allem daraus, daß die Wohngeldbeträge bei diesen Haushalten wegen der zu beseitigenden Strukturverzerrungen in geringerem Maße angehoben worden sind.

Die Zahl der Haushalte mit drei Personen, die sich von 1974 bis 1977 um 16 % verringert hatte, stieg dagegen von 1977 auf 1978 um 30 % an. Bei den Vier-Personen-Haushalten war die Empfängerzahl 1978 gerade so hoch wie 1974. Bei den Haushalten mit fünf und mehr Personen war sie 1978 – trotz hoher Zunahme gegenüber 1977 – geringer als 1974.

Im Ergebnis bezogen 1978 14,5 % aller Ein-Personen-Haushalte, knapp 4 % der Haushalte mit zwei bis vier Personen sowie 6 % aller Haushalte mit fünf und mehr Personen Wohngeld. 1974 war der Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug bei allen Haushalten, mit Ausnahme der Drei-Personen-Haushalte, etwas höher.

Die Unterschiede in den Anteilen zwischen den Haushaltsgrößen sind nicht nur durch die Ausgestaltung des Wohngeldsystems zu erklären, sondern auch durch den hohen Anteil der Nicht-Erwerbstätigen an den Ein-Personen-Haushalten. Deren Einkommen sind unterdurchschnittlich.

Tabelle 2

Zahl der Empfänger nach Haushaltsgröße[1])

Haushaltsgröße (Personen)	Zahl der Empfänger in 1000				Veränderung i. % 1977 gegenüber 1974	Veränderung i. % 1978 gegenüber 1977	Anteil an allen Wohngeldempfängern in %				Anteil d. Wohngeldempfänger an allen Haushalten der betreffenden Haushaltsgröße in %[2])	
	1971	1974	1977	1978			1971	1974	1977	1978	1974	1978
1	622,4	970,0	948,0	933,6	− 2,3	− 1,5	53,9	58,8	64,6	60,3	16,6	14,5
2	207,1	312,4	258,3	268,6	− 17,3	+ 4,0	18,0	18,9	17,6	17,3	5,1	4,3
3	85,1	107,3	90,7	117,7	− 15,5	+ 29,8	7,4	6,5	6,2	7,6	2,7	3,0
4	96,0	109,8	71,9	109,1	− 34,5	+ 51,7	8,3	6,7	4,9	7,0	3,5	3,4
5	65,8	73,6	47,6	64,4	− 35,3	+ 35,3	5,7	4,4	3,3	4,2	5,1	4,8
6	37,4	39,3	26,3	30,8	− 33,1	+ 17,1	3,2	2,4	1,8	2,0	7,3	6,6
7 u. mehr	40,0	37,5	24,2	24,7	− 35,5	+ 2,1	3,5	2,3	1,6	1,6	9,7	8,7
insgesamt	1153,9	1649,9	1467,0	1548,9	− 11,1	+ 5,6	100,0	100,0	100,0	100,0	7,7	7,0

[1]) Die Aufgliederung der Mietzuschuß- und der Lastenzuschußempfänger nach Haushaltsgröße zeigt die Anlage 9.

[2]) Für die Berechnung des Anteils der Wohngeldempfänger an allen Haushalten der betreffenden Haushaltsgrößen wurden die für den 31. 12. 1978 in der Wohngeldstatistik nachgewiesenen Empfängerzahlen um 10 % erhöht, um die Wohngeldempfänger mit rückwirkenden Bewilligungen in etwa mitzuerfassen.

10. Die Entwicklung des durchschnittlichen Wohngeldes nach Haushaltsgröße ist u. a. abhängig von den Veränderungen in der Empfängerzahl. Die zusätzlichen Wohngeldempfänger erhalten ein relativ niedriges Wohngeld, da sie erst durch die Änderung der Anspruchsvoraussetzungen neu in den Kreis der Wohngeldberechtigten hineingewachsen sind und das Wohngeld in der „Hereinwachszone" relativ gering ist. Je höher der Anteil dieser neuen Wohngeldempfänger, je höher also die Zuwachsrate bei der Empfängerzahl, umso stärker wird der Anstieg des durchschnittlichen Wohngeldes gedrückt. Deshalb ist der Zuwachs im durchschnittlichen Wohngeld bei Haushalten mit drei und mehr Personen mit 7 % relativ gering gegenüber dem Zuwachs bei den Ein-Personen-Haushalten mit 19 % und den Zwei-Personen-Haushalten mit 20 %.

Tabelle 3

Entwicklung des durchschnittlichen Wohngeldes nach Haushaltsgröße

Haushaltsgröße (Personen)	Durchschnittliches monatliches Wohngeld 1974 DM	1977 DM	1977 Veränderung gegenüber 1974 in %		1978 DM	1978 Veränderung gegenüber 1977 in %	
1	61	59	− 3,3		70	+ 18,6	
2	70	74	+ 5,7		89	+ 20,3	
3	79	101	+ 27,8	+20,0	109	+ 7,9	+6,5
4	77	99	+ 28,6		102	+ 3,0	
5 und mehr	108	120	+ 11,1		132	+ 10,0	
insgesamt	69	70	+ 1,4		83	+ 18,6	

Tabelle 4

Wohngeldvolumen nach Haushaltsgröße (geschätzt)

Haushaltsgröße (Personen)	Wohngeldvolumen[1])				
	1974	1977		1978	
	Mio DM	Mio DM	Veränderung gegenüber 1974 in %	Mio DM	Veränderung gegenüber 1977 in %
1	781	738	– 5,5	862	+ 16,8
2	288	252	– 12,5	316	+ 25,4
3	112	121	+ 8,0	169	+ 39,7
4	112	94	– 16,7 } – 24	147	+ 56,4 } + 42
5 und mehr	215	155	– 27,9	209	+ 34,8
insgesamt	1 508	1 360	– 9,8	1 723	+ 26,7

[1]) Produkte aus Empfängerzahl einschließlich „rückwirkender" Bewilligungen (ca. 10 %) und durchschnittlichem Wohngeld

11. Die Auswirkungen der Wohngeldnovelle auf die Begünstigung unterschiedlicher Haushaltsgröße läßt sich am zuverlässigsten an der Entwicklung des „Wohngeldvolumens" ablesen. Das Wohngeldvolumen errechnet sich als Produkt aus der Empfängerzahl am 31. Dezember und dem Zwölffachen des durchschnittlichen Wohngeldes zu diesem Zeitpunkt. Die Erhöhung des Wohngeldvolumens gegenüber 1977 für Ein-Personen-Haushalte betrug 17 %, für Zwei-Personen-Haushalte 25 % und für Drei-Personen-Haushalte 40 % (vgl. Tabelle 4). Bei Haushalten mit vier und mehr Personen ging es von 1974 bis 1977 um 24 % zurück und erhöhte sich von 1977 auf 1978 wieder um 42 %. Gegenüber 1974 sind damit die Wohngeldzahlungen für diese Haushaltsgruppe um 9 % angewachsen.

12. Zusammenfassend läßt die Entwicklung der Wohngeldzahlungen an Haushalte unterschiedlicher Größe seit 1974 folgendes erkennen:

— Von 1974 bis 1977 ist die Empfängerzahl bei den großen Haushalten stark zurückgegangen; auch das Wohngeldvolumen ist, wenn auch weniger deutlich, abgesunken.

— Der geringe Rückgang der Empfängerzahl im Jahre 1978 gegenüber 1974 bei den Ein- und Zwei-Personen-Haushalten ist auf die mit der 4. Wohngeldnovelle angestrebte Beseitigung struktureller Verzerrungen im Verhältnis zwischen Erwerbstätigen und Nichterwerbstätigen zurückzuführen.

— Die 4. Wohngeldnovelle hat zwar insbesondere bei größeren Haushalten größere Wirkungen gezeigt, jedoch war 1974 die Empfängerzahl auch bei den größeren Haushalten größer als 1978.

b) Auswirkungen der Wohngeldnovelle auf Rentner

13. Die deutliche Erhöhung des Wohngeldvolumens für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bedeutet, daß auch die Rentner und die sonstigen Nicht-Erwerbstätigen, aus denen sich diese Haushaltstypen zu über 90 % zusammensetzen, erheblich durch die Wohngeldnovelle begünstigt wurden. Die gelegentlich geäußerte Befürchtung war also unbegründet, daß die Verringerung des allgemeinen Freibetrages für Nicht-Erwerbstätige bei der letzten Wohngeldnovelle von 30 auf 15 % zusammen mit den gleichzeitigen Rentenerhöhungen, die teilweise nur dem Ausgleich der Preissteigerungen dienten, dazu führen würden, daß sich die Wohngeldzahlungen an die Rentner verringerten. Stattdessen waren – wie vom Gesetzgeber vorgesehen – die Verbesserungen in den Tabellenwerten so hoch, daß der Einfluß der Senkung des Freibetrages und der Einkommensentwicklung im Schnitt überkompensiert wurde.

c) Die soziale Stellung der Wohngeldempfänger

14. Als Folge der 4. Wohngeldnovelle hat sich 1978 gegenüber 1977 die Zahl der Erwerbstätigen unter den Wohngeldempfängern um 60 % erhöht, die Zahl der Nicht-Erwerbstätigen ist um 2 % gesunken. Die Zuwachsraten für die einzelnen Gruppen zeigt die Tabelle 5.

Die Zahl der Haushalte von Arbeitern mit Wohngeldbezug ist um rd. 63 000 gestiegen. Bei den Angestellten betrug der Anstieg rd. 28 000 und bei den Beamten und Soldaten rd. 15 000. Allerdings hat bei den Erwerbstätigen die Wohngeldnovelle im Vergleich zu 1974 den Prozeß des Herauswachsens nur verlangsamen können. Das Wohngeld ist stärker noch als 1974 primär eine Hilfe für Nicht-Erwerbstätige, ihr Anteil an den Wohngeldempfängern hat zugenommen (vgl. Tabelle 5). Etwa 15 % der Nicht-Erwerbstätigen, aber nur 2 % der Erwerbstätigen, bezogen Wohngeld.

Der Anteil der Arbeitslosen an den Wohngeldempfängern ist mit 2,5 % sehr gering. Damit beziehen

Tabelle 5

Soziale Stellung der Wohngeldempfänger

Beteiligung am Erwerbsleben	Zahl der Wohngeldempfänger in 1000				Veränderungen in %		Anteil an allen Wohngeldempfängern				Anteil der Wohngeldempfänger an allen Haushalten in der Bundesrepublik Deutschland in % 1978[1])+[2])
	1971	1974	1977	1978	1974 bis 1977	1977 bis 1978	1971	1974	1977	1978	
Erwerbstätige insgesamt	294,9	323,4	177,4	284,6	– 45,2	+ 60,4	25,5	19,6	12,1	18,4	2,0
davon											
Arbeiter	184,0	199,5	115,6	178,7	– 42,1	+ 54,5	15,9	12,1	7,9	11,5	3,1
Angestellte	70,1	78,1	41,7	69,5	– 46,6	+ 66,7	6,1	4,7	2,8	4,5	1,6
Beamte/Soldaten ...	30,0	29,2	9,6	24,7	– 67,1	+ 157,3	2,6	1,8	0,7	1,6	1,8
Selbständige	10,8	16,6	10,5	11,7	– 36,8	+ 11,4	0,9	1,0	0,7	0,8	0,6
Nichterwerbstätige . insgesamt	859,0	1 326,5	1 289,6	1 264,3	– 2,8	– 2,0	74,5	80,4	87,9	81,6	14,7
davon											
Rentner/Pensionäre	727,7	1 104,2	986,0	1 005,2	– 10,7	+ 1,9	63,1	66,9	67,2	64,9	12,9
Empfänger von Sozialhilfe/Kriegsopferfürsorge ...... – allein –	.	81,6	100,0	143,8	+ 22,6	+ 43,8	.	5,0	6,8	9,3	.
Sonstige Nichterwerbstätige	131,3	140,7	203,6[3])	64,0	+ 44,7	.	1,4	8,5	13,9	4,1	.
Arbeitslose	.	.	.	38,5	.	.	.	.	.	2,5	3,9
Studenten	.	.	.	12,8	.	.	.	.	.	0,8	1,4
Wohngeldempfänger insgesamt	1 153,9	1 649,9	1 467,0	1 548,9	– 11,1	+ 5,6	100	100	100	100	7,0

[1]) Einschließlich „rückwirkender" Bewilligungen.
[2]) Angaben für alle Haushalte aus Wochenbericht des DIW, Nr. 29/79, S. 303.
[3]) Arbeitslose und Studenten zählen seit 1978 nicht mehr zu den „Sonstigen Nicht-Erwerbstätigen".

nur ca. 4 % der Arbeitslosen in der Bundesrepublik Wohngeld.

Erstmalig wird die Zahl der Studenten mit Wohngeldbezug in der Wohngeldstatistik ausgewiesen. Die statistischen Ergebnisse widersprechen der häufig geäußerten Vermutung, daß ein relativ großer Teil der Studenten Wohngeld erhält. Nur 13 000 Studenten, das sind 1,4 % aller Studenten, beziehen Wohngeld.

Bemerkenswert ist der Zuwachs bei der Zahl der Wohngeldempfänger, die als Einkommen ausschließlich Sozialhilfe beziehen. Dieser Empfängerkreis hat sich gegenüber 1977 um ca. 44 % erhöht. Gegenüber 1974 beträgt der Anstieg sogar 75 %. Damit gehören 9 % der Wohngeldempfänger zu diesem Personenkreis. Die Zahl der Sozialhilfeempfänger insgesamt in der Bundesrepublik ist demgegenüber in der gleichen Zeit nur relativ schwach angewachsen. Die Wohngeldstatistik weist seit 1978 nicht mehr die Zahl der Wohngeldempfänger aus, die neben Einkünften aus Erwerbstätigkeit oder Renten auch Sozialhilfe beziehen. 1977 waren das 26 % aller Wohngeldempfänger.

d) Das Verhältnis von Bruttoeinnahmen, Familieneinkommen und tatsächlich verfügbarem Einkommen

15. Die neugestaltete Wohngeldstatistik erlaubt zum ersten Mal genaueren Aufschluß nicht nur, wie bisher, über die „Familieneinkommen", die der Wohngeldberechnung zugrunde liegen, sondern auch über die Bruttoeinnahmen der Haushalte einschließlich Kindergeld, jedoch abzüglich der Werbungskosten. Die Differenz zwischen diesen Bruttoeinnahmen und dem „Familieneinkommen" im Sinne des WoGG beträgt im Durchschnitt 36 % (vgl. Anlage 3).

Diese Differenz ergibt sich namentlich daraus, daß

— bestimmte Einnahmen außer Betracht bleiben (z. B. Grundrenten),

— das Kindergeld nicht angerechnet wird,

— Freibeträge für besondere Personengruppen, wie z. B. für Schwerbehinderte, abgesetzt werden können,

— ein pauschaler Abzug, insbesondere wegen der Belastung durch Steuern und Versicherungsbeiträge, gewährt wird.

Der gewichtigere Teil dieser Differenz ist mit den pauschalen Abzügen und dem Kindergeld zu erklären; dieser Teil wächst mit der Haushaltsgröße. In der Anlage 3 wird die quantitative Bedeutung der übrigen Korrekturen der Bruttoeinnahmen dargestellt. Die Anlage zeigt, daß die nach § 14 außer Betracht bleibenden Einnahmen und die Freibeträge nach § 16 in der Gesamtbetrachtung nur für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte von größerer Bedeutung sind. Im Einzelfall, in dem die Freibeträge und „Nicht-Anrechnungen" zum Zuge kommen, können sich jedoch erhebliche Begünstigungen ergeben, die dazu führen, daß das Familieneinkommen erheblich niedriger ist als das Einkommen, das dem Haushalt zur Bestreitung des Lebensunterhalts tatsächlich zur Verfügung steht (verfügbares Einkommen).

Über das verfügbare Einkommen liegen keine Daten aus der Wohngeldstatistik vor. Generell ist aber festzustellen, daß das verfügbare Einkommen höher ist als das Familieneinkommen, das der Wohngeldberechnung zugrunde gelegt wird.

Der Abstand ist besonders ausgeprägt bei den Nicht-Erwerbstätigen-Haushalten (in der Regel Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte), denen bei der Ermittlung des Familieneinkommens ein pauschaler Abzug von 15 % zugestanden ist, obwohl sie in der Regel weder Steuern noch Sozialversicherungsbeiträge zu zahlen haben. Der Anteil dieser Haushalte an der Gesamtzahl der Wohngeldempfänger betrug rd. 82 %. Bei Familien mit Kindern (in der Regel Erwerbstätigen-Haushalte) ist das verfügbare Einkommen vor allem deshalb höher als das Familieneinkommen, weil bei letzterem das Kindergeld nicht angerechnet wird (vgl. § 15 WoGG).

e) Begünstigungen für besondere Personengruppen

Im Gegensatz zu Anlage 3 zeigt die Anlage 4 eine detaillierte Übersicht über die quantitative Bedeutung der Sonderbegünstigungen bestimmter Personengruppen. Nach wie vor werden fast $^1/_5$ der Wohngeldempfänger (18,7 %) durch die Nichtanrechnung von Einnahmen begünstigt (vgl. Anlage 4). Bei fast einem Zehntel der Wohngeldempfänger (9,6 %) werden Grundrenten an Witwen und Waisen in Höhe von 373 DM durchschnittlich nicht angerechnet. Diese nicht angerechneten Durchschnittsbeträge erhöhten sich entsprechend der allgemeinen Rentenentwicklung.

Von besonderem Interesse ist die Entwicklung des Freibetrages für Schwerbehinderte. Die 4. Wohngeldnovelle hat die Begünstigung von Haushalten mit Schwerbehinderten umgestellt. Bis dahin gab es aufgrund § 16 Abs. 3 des 2. WoGG einen Freibetrag von 100 DM monatlich bei einer Erwerbsminderung von mehr als 50 %. Darüber hinaus wurden Personen mit einem „besonderen Wohnbedarf" (§ 8 Abs. 3 des 2. WoGG) bei der Bestimmung der für die Wohngeldberechnung maßgeblichen Haushaltsgröße doppelt gezählt. Dieses System wurde, wegen der zu weiter Auslegung einladenden Gesetzesfassung, in der auf einen „besonderen Wohnbedarf" abgestellt war, sowie wegen der unsystematischen Begünstigungswirkungen, durch eine Regelung ersetzt, nach der Personen mit einer Minderung der Erwerbsfähigkeit von 50 bis unter 80 % ein Freibetrag von 125 DM monatlich, bei einer höheren Minderung der Erwerbsfähigkeit ein Freibetrag von 200 DM zuerkannt wurde. Die Wohngeldstatistik 1978 weist aus, daß sich der Anteil der Wohngeldempfänger, für die ein Freibetrag gewährt wird, nur wenig verringert hat (von 25,5 auf 23,1 %). Allerdings zeigen Sonderzählungen, daß vor Inkrafttreten der 4. Wohngeldnovelle bei etwa 5 % der Wohngeldempfänger ein „besonderer Wohnbedarf" ohne gleichzeitigen Anspruch auf Freibetrag anerkannt worden war. Die Zahl der nicht mehr besonders begünstigten Behinderten dürfte deshalb etwas höher sein als in der Statistik ausgewiesen.

Tabelle 6

Einkommen, Wohnkosten und Wohngeld der Wohngeldempfänger im Durchschnitt 1978

Haushaltsgröße (Personen)	Bruttoeinnahmen[1]) DM	Familieneinkommen DM	Familieneinkommen in % der Bruttoeinnahmen	Miete/Belastung DM	Wohngeld DM	Selbst zu tragende Wohnkosten DM
1	826	547	*66,2*	198	70	128
2	1 158	766	*66,1*	264	89	175
3 und 4	1 705	1 060	*62,2*	376	106	270
5 und mehr	2 537	1 431	*56,4*	461	133	328
insgesamt	1 145	729	*63,7*	256	83	173

[1]) Einschließlich der im Rahmen der Wohngeldberechnung nach §§ 14, 15 nicht anzurechnenden Einnahmen (z. B. Grundrenten an Witwen und Waisen, Kindergeld), jedoch abzüglich der Werbungskosten.

Die gleichen Sonderzählungen weisen außerdem aus, daß es erhebliche Umschichtungen gegeben hat. Einer größeren Zahl von Haushalten, die aufgrund der Neuregelung zusätzlich begünstigt wurden, steht eine entsprechend große Zahl von Wohngeldempfängern gegenüber, deren Begünstigung wegfiel. Aufgrund der klareren Abgrenzung der zu begünstigenden Personen dürfte mit dieser Umschichtung ein höheres Maß an Verteilungsgerechtigkeit erreicht worden sein.

f) Die Entlastungswirkung des Wohngeldes

16. Die Wohngeldempfänger erhalten ein durchschnittliches Wohngeld in Höhe eines Drittels ihrer Miete bzw. Belastung, tragen also etwa zwei Drittel dieser Aufwendungen selbst.

I.3. Die Wohnungen der Wohngeldempfänger

a) Miet- und Eigentümerwohnungen

17. 1978 hat sich gegenüber 1977 die Zahl der Mietzuschußempfänger um 3,8 % erhöht, die der Lastenzuschußempfänger um 42,3 %. Damit wird für 94 % der Wohnungen von Wohngeldempfängern Mietzuschuß gezahlt, für 6 % Lastenzuschuß. Von den Mietzuschußempfängern waren 2 % Untermieter und 5 % Nutzungsberechtigte (vgl. § 3 WoGG).

b) Alter und Ausstattung

18. In Tabelle 7, Teil I, sind die Wohnungen der Mietzuschußempfänger prozentual nach Baualter und Ausstattungsklassen aufgeschlüsselt. Tabelle 7, Teil II, zeigt in gleicher Gruppierung das Verhältnis der von Wohngeldempfängern bewohnten Hauptmieterwohnungen zur Gesamtzahl dieser Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Struktur der von Wohngeldempfängern bewohnten Wohnungen hat sich gegenüber 1976 im allgemeinen nur wenig verschoben. Drei Viertel der Wohngeldempfänger bewohnen Neubauwohnungen, ein Viertel Altbauwohnungen. 16 % der Wohngeldempfänger bewohnen Altbauwohnungen, die nicht mit Sammelheizung und mit Bad ausgestattet sind. Der Anteil der am schlechtesten ausgestatteten Wohnungen, die von Wohngeldempfängern bewohnt werden, ist abgesunken. Der Anteil der seit 1965 gebauten Wohnungen hat sich auf knapp ein Drittel erhöht (30,9 auf 33,8 %).

Im Verhältnis zum gesamten Mietwohnungsbestand (Tabelle 7, Teil II) werden Neubauwohnungen fast doppelt so häufig wie Altbauwohnungen von den Wohngeldempfängern bewohnt (12,2 % gegen 6,6 %). Besonders häufig werden die jüngeren Baujahrgänge von Wohngeldempfängern genutzt. Von den Wohnungen der Baujahrgänge 1966 bis 1971 werden 11,8 %, der Baujahrgänge 1972 bis 1974 17,9 % und der Baujahrgänge ab 1975 18,6 % von Wohngeldempfängern bewohnt.

Im ganzen zeigen diese Zahlen, daß Wohngeldempfänger relativ gut ausgestattete Wohnungen nutzen. Das erklärt sich daraus, daß die Mieten für schlechter ausgestattete Wohnungen eher ohne Wohngeld tragbar sind.

Tabelle 7

Alter und Ausstattung der Mietwohnungen von Wohngeldempfängern

	I. Anteil an allen Mietwohnungen[1]) von Mietzuschußempfängern (in %) 1976 und 1978								II. Anteil der Mietwohnungen[1]) von Wohngeldempfängern an allen Mietwohnungen der entsprechenden Baualters- und Ausstattungsgruppe (in %) 1976 und 1978							
Ausstattung[2])	X		A		B		C		X[4])		A		B		C	
Alter	1976	1978	1976	1978	1976	1978	1976	1978	1976	1978	1976	1978	1976	1978	1976	1978
Altbauwohng.[3]) .	26,5	24,7	8,2	6,5	10,7	9,8	7,6	8,9	7,0	6,6		4,6		6,0		11,3
Neubauwohng. .	73,5	75,3	2,8	2,5	21,2	17,9	49,5	54,9	12,0	12,2		8,9		8,5		14,7
davon bezugsfertig																
20. 6. 1948 bis 1965	40,7	40,5	2,6	2,3	18,3	16,0	19,8	22,2	11,3	10,7		9,2		8,0		14,7
1966 bis 1971 . . .	18,8	17,5	0,2	0,1	2,3	1,4	16,3	16,0	13,0	11,8		4,3		10,0		12,2
1972 bis 1974 . . .	10,6	10,5	0,0	0,0	0,6	0,3	10,0	10,2	16,0	17,9		.		.		17,9
1975 und später .	3,4	6,8	0,0	0,0	0,1	0,2	3,3	6,6	13,9	18,6		.		.		18,6

[1]) Nur Wohnungen von Hauptmietern

[2]) Ausstattungsarten: X = Insgesamt = alle Ausstattungsarten
A = ohne Sammelheizung, ohne Bad oder Duschraum,
B = nur mit Sammelheizung oder nur mit Bad bzw. Duschraum
C = mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum

[3]) Bezugsfertigkeit bis zum 20. Juni 1948

[4]) Für 1976 berichtigte Schätzzahlen, ohne Aufteilung auf Ausstattungsgruppen

c) Wohngeldempfänger in öffentlich geförderten Wohnungen

19. Fast die Hälfte der Wohngeldempfänger (46 %) bewohnt öffentlich geförderte Wohnungen (vgl. Anlage 5). Hierbei handelt es sich ausschließlich um Neubauwohnungen aus der Zeit seit der Währungsreform. 29 % der Wohngeldempfänger bewohnen freifinanzierte Neubauwohnungen.

Bezogen auf den Bestand an Neubauwohnungen werden 13 % der öffentlich geförderten Neubauwohnungen, aber nur 8 % der nicht öffentlich geförderten Neubauwohnungen von Wohngeldempfängern bewohnt. Von den 1972 bis 1974 bzw. seit 1975 fertiggestellten Mietsozialwohnungen werden 17 % bzw. 20 % von Wohngeldempfängern bewohnt. Die Bedeutung des Wohngeldes für die zusätzliche Verbilligung von Sozialwohnungen hat also zugenommen.

d) Wohnflächen der Wohngeldempfänger

20. Die durchschnittlichen Wohnflächen der Haushalte mit Wohngeldbezug haben sich zwischen 1974 und 1978 um 6 % erhöht. Die Zuwächse waren relativ am höchsten bei den kleinen Haushalten (vgl. Tabelle 8).

Die Wohnflächen streuen sehr stark. Gemessen an den Richtflächen, an denen sich die geltende Höchstbetragstabelle für Miete und Belastung (§ 8 WoGG) orientiert, bewohnen ca. 21 % der Mietzuschußempfänger Wohnungen, deren Wohnflächen 75 % der Richtflächen unterschreiten. Andererseits sind die Wohnflächen von 21 % der Mietzuschußempfänger größer als 125 % der Richtflächen (vgl. Anlage 6). Die Streuung ist am stärksten bei den Haushalten bis zu drei Personen. Besonders groß sind die Richtflächenüberschreitungen bei den Lastenzuschußempfängern.

e) Mieten der Wohngeldempfänger

21. Die durchschnittliche Miete der 1-Personen-Hauptmieter-Haushalte mit Wohngeldbezug (60 % aller Wohngeldempfänger) betrug 1978 rund 202 DM (vgl. Anlage 7). Die durchschnittliche qm-Miete aller Hauptmieter betrug 4,33 DM. Selbst die qm-Mieten für nicht öffentlich geförderte Neubauwohnungen, die nach 1971 gebaut und von Wohngeldempfängern bewohnt wurden, waren mit 4,91 DM relativ niedrig.

Die Durchschnittsmiete aller Hauptmieter mit Wohngeldbezug hat sich von 1974 bis 1978 um 29 % erhöht. Gleichzeitig hat sich die durchschnittliche qm-Miete im gleichen Zeitraum um 20 % erhöht. Die Differenz erklärt sich durch die vergrößerten Wohnflächen.

Der allgemeine Mietindex ist von 1974 bis 1978 um 18,7 % angestiegen. Berücksichtigt man noch die zwischenzeitliche Verbesserung der Struktur der genutzten Wohnungen, so dürfte die Mietenentwicklung

Tabelle 8

Wohnflächen der Wohngeldempfänger

Haushaltsgröße (Personen)	Mietzuschußempfänger						Lastenzuschußempfänger					
	Wohnfläche in m²				Zuwachs in %		Wohnfläche in m²				Zuwachs in %	
	1971	1974	1976	1978	1971 bis 1978	1974 bis 1978	1971	1974	1976	1978	1971 bis 1978	1974 bis 1978
1	40	42	43	45	+12,5	+7,1	61	69	71	74	+21,3	+7,2
2	55	58	58	61	+19,9	+5,2	74	83	85	89	+20,3	+7,2
3	67	70	70	73	+ 9,0	+4,3	89	98	99	103	+15,7	+5,1
4	75	78	78	80	+ 6,7	+2,6	95	105	106	110	+15,8	+4,8
5	81	85	85	87	+ 7,4	+2,4	101	109	111	115	+13,9	+5,5
6	86	91	90	92	+ 7,0	+1,1	104	114	116	120	+15,4	+5,3
7 und mehr	91	97	98	100	+ 9,9	+3,9	114	123	125	130	+14,0	+5,7
Bundesdurchschnitt	51	52	52	55	+ 7,8	+5,8	97	102	102	106	+ 9,3	+3,9

für solche Wohnungen von Wohngeldempfängern, die sich in der Qualität nicht verändert haben, fast exakt der Entwicklung des Mietindex entsprochen haben.

Bemerkenswert ist die Mietenentwicklung bei den von Mietzuschußempfängern bewohnten Wohnungen auch deshalb, weil die Erhöhung der Höchstbeträge für die zu berücksichtigende Miete um rd. 30 % im Rahmen der Wohngeldnovelle die Möglichkeit zur Mieterhöhung für die Vermieter jener vielen Wohnungen verbesserte, für welche die Miete 1977 in der Nähe der Miethöchstbeträge lag. Die Erhöhung der Höchstbeträge wurde aber offensichtlich nicht als Signal zur Mieterhöhung mißverstanden.

Sowohl das relativ niedrige Mietniveau bei Wohnungen von Mietzuschußempfängern wie die Mietenentwicklung sprechen also überzeugend gegen die gelegentliche Kritik am Wohngeld, nach der Wohngeldzahlungen zu Mietsteigerungen führen und somit wesentlich dem Vermieter zugute kommen.

f) Höchstbeträge für Miete und Belastung

22. Die Durchschnittsmieten machten 1978 etwa 80 % der Höchstbeträge für Miete und Belastung aus (vgl. Anlage 8). Bei 20 % der Mieter sowie rd. der Hälfte (49 %) der Lastenzuschußempfänger waren die Mieten bzw. Belastungen 1978 höher als die Höchstbeträge. 1977 betrugen diese Anteile 48 bzw. 55 %. Der drastische Rückgang des Anteils der Überschreitungen bei den Mietzuschußempfängern ist die Folge der Erhöhung der Höchstbeträge im Rahmen der Wohngeldnovelle 1977 um durchschnittlich etwa 30 %. 1978 waren in mehr als 80 % der Überschreitungsfälle – das sind die Fälle, in denen die Höchstbeträge niedriger waren als die Miete – die Wohnflächen größer als die Richtflächen. Die großen Wohnflächen, insbesondere eines Teils der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, sind also ein wesentlicher Grund für die Überschreitung der Höchstbeträge der Miete. Diese Aussage gilt verstärkt noch für Lastenzuschußempfänger.

g) Verteilung der Wohngeldempfänger nach Gemeindegrößen und Ländern

23. Bei den Mietzuschußempfängern hat die Wohngeldnovelle den von 1974 bis 1977 wirksamen Entwicklungstrend in der regionalen Verteilung des Wohngeldes nicht wesentlich verändert. Die Zahl der Mietzuschußempfänger in Großstädten hat sich von 1974 bis 1977 um 2,2 % verringert und von 1977 auf 1978 um 5,4 % erhöht. In den Gemeinden unter 100 000 Einwohnern ist sie von 1974 bis 1977 um 15,9 % zurückgegangen, 1978 hat sie nur um 2,1 % zugenommen (vgl. auch Tabelle 9). Der Anteil der Wohngeldempfänger an allen Haushalten ist erheblich höher in Großstädten (8,7 %) als in kleineren Gemeinden (4,9 %).

Tabelle 9

Verteilung der Mietzuschußempfänger nach Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklasse (Einwohner)	Anteil der Wohngeldempfänger mit Mietzuschuß in Gemeinden dieser Größenklasse in % aller Mietzuschußempfänger			
	1971	1974	1977	1978
unter 100 000	51,7	51,1	49,2	46,6
100 000 bis unter 500 000	} 48,3	22,9	23,1	25,3
mehr als 500 000		26,0	27,7	28,1
insgesamt	100	100	100	100

Tabelle 10

Verteilung des Wohngeldes auf die Länder 1977 bis 1978
in %

Land	1978	1977	1978			
	Anteil des Landes an der Bevölkerung	Anteil des Landes an den Wohngeld-ausgaben	Anteil des Landes an den Wohngeld-ausgaben	Anteil der Empfänger von Mietzuschuß/Lastenzuschuß an allen Wohngeldempfängern		Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug an den Haushalten des Landes insgesamt
				Mietzuschuß	Lastenzuschuß	
Baden-Württemberg	14,6	9,0	9,1	94,8	5,2	4,8
Bayern	17,1	11,5	11,2	92,7	7,3	4,9
Berlin (West)	4,2	6,5	5,8	99,5	0,5	11,5
Bremen	1,3	2,3	2,4	96,8	3,2	12,1
Hamburg	3,4	4,3	4,4	99,0	1,0	9,6
Hessen	9,2	7,9	7,8	94,2	5,8	5,7
Niedersachsen	11,3	12,7	13,0	88,6	11,4	6,8
Nordrhein-Westfalen	27,5	35,1	34,8	95,3	4,7	8,8
Rheinland-Pfalz	5,6	3,9	4,1	91,8	8,2	5,5
Saarland	1,7	1,3	1,5	82,3	17,7	6,2
Schleswig-Holstein	4,1	5,5	5,9	89,1	10,9	11,0
Bundesgebiet	100	100	100	93,9	6,1	7,1

In den einzelnen Bundesländern ist der Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug an allen Haushalten sehr unterschiedlich (vgl. Tabelle 10). Die Differenzen sind nur zum Teil durch den unterschiedlichen Grad der Verstädterung bedingt.

I.4. Lastenzuschüsse

24. Der Anteil der Lastenzuschüsse an den Wohngeldaufwendungen betrug 1978 9 %, der Anteil der Lastenzuschußempfänger an allen Wohngeldempfängern 6 %. Die Zahl der Lastenzuschußempfänger hat sich gegenüber 1977 um 40 % erhöht, die Summe der bewilligten Lastenzuschüsse ist um 69 % gestiegen. Die Lastenzuschußempfänger haben damit am stärksten von der Wohngeldnovelle profitiert. Damit wurde gezielt einer einkommensschwachen Schicht von Eigentümern geholfen.

Die Lastenzuschüsse spielen die größte Rolle im Saarland, die geringste in Berlin, weil Lastenzuschüsse fast nur an Haushalte in Orten unter 100 000 Einwohnern gezahlt werden. Der Lastenzuschuß kommt besonders den großen Haushalten zugute; jedoch überwiegt auch bei diesen der Mietzuschuß. So erhielten zwei Drittel der Haushalte mit fünf und mehr Personen, die 1978 Wohngeld bezogen, Mietzuschuß, ein Drittel Lastenzuschuß (vgl. Anlage 9). Fast zwei Drittel (65 %) der Lastenzuschußempfänger sind Erwerbstätigen-Haushalte, davon wiederum zwei Drittel (65 %) Arbeiterhaushalte. Lastenzuschüsse werden nicht nur für Wohnungen der jüngsten Baualtersklassen gezahlt. 33 % der von Lastenzuschußempfängern bewohnten Wohnungen sind vor 1965 bezugsfertig geworden. Von den seit 1972 bezugsfertig gewordenen Eigentümerwohnungen werden etwa 2,2 % mit Lastenzuschuß gefördert. Die Hälfte der von Lastenzuschußempfängern bewohnten Wohnungen ist öffentlich gefördert.

II. Wohngeld und Sozialgesetzbuch

II.1. Erfahrungen mit den Einweisungsvorschriften des Sozialgesetzbuches – Allgemeiner Teil –

25. Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag bereits über die Erfahrungen berichtet, die mit den Vorschriften des Sozialgesetzbuches – Allgemeiner Teil – über die Auskunfts-, Beratungs- und Aufklärungspflichten, über den Zugang zu den Sozialleistungen sowie über die Eigenermittlungen der Leistungsträger (I §§ 13, 14, 15, 17 Abs. 1 Nr. 3 und § 65 Abs. 1 Nr. 3 SGB) gesammelt wurden (Drucksache 8/2454). Danach beurteilen die Wohngeld-

stellen die Einweisungsvorschriften im allgemeinen positiv. Seit ihrem Inkrafttreten sind die Hilfen für den Bürger intensiviert worden, was sich allerdings auch auf den Verwaltungsaufwand auswirkt (vgl. III.2.).

II.2. Erfahrungen mit weiteren Vorschriften des Sozialgesetzbuches – Allgemeiner Teil –

Ergänzend zum Vorbericht (vgl. Nummern 39 bis 44) haben die Länder unter anderem folgende Erfahrungen mit weiteren Vorschriften des Allgemeinen Teils des Sozialgesetzbuches mitgeteilt:

26. Vorschüsse (I § 42 SGB)

Wegen der in der Regel zügigen Bearbeitung der Wohngeldanträge (vgl. III.2.) wurden nur verhältnismäßig wenige Anträge auf Vorschußzahlung gestellt. Der zusätzliche Verwaltungsaufwand für Vorschußberechnungen hält sich deshalb in Grenzen.

27. Verzinsung (I § 44 SGB)

Diese Vorschrift ist erst am 1. Januar 1978 in Kraft getreten. Sie war im Wohngeldbereich nur in wenigen Fällen — vor allem, wenn durch Widerspruch oder Klage eine Verzögerung im Wohngeldverfahren eingetreten ist – anzuwenden; die Wohngeldanträge konnten in aller Regel vor Einsetzen der Verzinsungspflicht (sechs Monate nach Antragseingang) erledigt werden. Im Hinblick auf die meist geringen zu verzinsenden Beträge ergab sich eine ungünstige Relation zwischen Verwaltungsaufwand und ermitteltem Zinsanspruch des Wohngeldempfängers. Von Ländern wurde daher wiederholt die Einführung einer Bagatellgrenze in I § 44 SGB angeregt.

28. Aufrechnung (I § 51 SGB)

Gemäß I § 51 Abs. 2 SGB kann die Wohngeldstelle Ansprüche auf Erstattung zu Unrecht gezahlten Wohngeldes gegen Ansprüche auf laufende Wohngeldzahlungen bis zu deren Hälfte aufrechnen. Diese Regelung hat umfangreiche Änderungen des maschinellen Berechnungsverfahrens erforderlich gemacht. Die Tilgung zu Unrecht erbrachter Wohngeldleistungen benötigt längere Zeit, wenn z. B. bei einem hohen Anspruch auf Erstattung zu Unrecht gezahlten Wohngeldes nur mit einem später bewilligten Mindestwohngeld aufgerechnet werden kann.

29. Übertragung, Verpfändung und Pfändung des Wohngeldanspruchs (I §§ 53, 54, 55 SGB)

Von der Möglichkeit einer Übertragung, Verpfändung und Pfändung des Wohngeldes ist bisher nur in sehr wenigen Fällen Gebrauch gemacht worden. Das dürfte darauf beruhen, daß beim Wohngeld diese Verfügungen bis zum Inkrafttreten von I SGB grundsätzlich ausgeschlossen waren.

30. Mitwirkungspflichten (I § 60 Abs. 1 SGB)

Die Mitwirkungspflichten der Empfänger von Sozialleistungen sind mit Inkrafttreten von I SGB (1. Januar 1976) für den Anwendungsbereich des WoGG verdeutlicht und auch erweitert worden. Bei der Durchführung des WoGG sind nunmehr zwischen Antragstellung und Erlaß des Bewilligungsbescheides nach I § 60 Abs. 1 SGB alle auftretenden Tatsachen und Änderungen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind (vgl. Nummer 24.5 Abs. 1 Satz 1 WoGVwV). In vielen Fällen ist dieser Mitwirkungspflicht von Wohngeldantragstellern nicht oder nur verspätet nachgekommen worden. Das hatte dann Neuberechnungen von Wohngeld, Rückforderungen oder Verrechnungen zur Folge. Eine Änderung dieser Vorschrift ist nicht beabsichtigt.

II.3. Sozialgesetzbuch — Verwaltungsverfahren —

31. In dem bereits angeführten Regierungsentwurf eines Sozialgesetzbuches – Verwaltungsverfahren — (vgl. Teil A, I.5.) sind die Vorschriften für das Verwaltungsverfahren der Leistungsträger, die bisher in den einzelnen Sozialgesetzen verstreut und z. T. unterschiedlich geregelt sind, zu einem einheitlichen Gesetz zusammengefaßt, wenn nicht spezielle Regelungen beibehalten werden. Nach Inkrafttreten dieses Gesetzes – voraussichtlich am 1. Januar 1981 – wird sich das Wohngeldverfahren, soweit das WoGG keine Abweichungen vorsieht, nicht mehr nach dem allgemeinen Verwaltungsverfahrensrecht, sondern nach dem besonderen Verwaltungsverfahrensrecht des Sozialgesetzbuches richten.

II.4. Sozialgesetzbuch – Zusammenarbeit der Leistungsträger und ihre Beziehungen zu Dritten –

32. Der Entwurf eines Sozialgesetzbuches – Zusammenarbeit der Leistungsträger und ihre Beziehungen zu Dritten – wird z. Z. vorbereitet. Die Mehrzahl der vorgesehenen Regelungen wird von den Wohngeldbehörden jedoch nicht anzuwenden sein.

II.5. Einordnung des Wohngeldgesetzes in das Sozialgesetzbuch

33. Die Grundsätze für die Einordnung des WoGG in das SGB sind im Vorbericht (vgl. Nummer 45) dargestellt worden. Sie werden bei der endgültigen Einordnung des WoGG in das SGB als Siebentes Buch, die für die nächste Legislaturperiode in Aussicht genommen ist, zu berücksichtigen sein.

III. Geschäftslage und Verwaltungsaufwand bei der Durchführung des WoGG

III.1. Durchführung des WoGG

34. Die Durchführung des WoGG, der Wohngeldverordnung (WoGV) und der Allgemeinen Verwal-

tungsvorschrift (WoGVwV) bereitet nach Ansicht der zuständigen obersten Landesbehörden im allgemeinen keine Schwierigkeiten mehr. Allerdings fällt in den Berichtszeitraum das Inkrafttreten der 4. Wohngeldnovelle. Obwohl zwischen deren Verkündung am 30. August 1977 und dem Inkrafttreten (1. Januar 1978) mehrere Monate für die Umstellung auf das neue Recht zur Verfügung standen und auch die im Entwurf frühzeitig bekannt gegebene neu gefaßte WoGVwV noch im Dezember 1977 veröffentlicht werden konnte, hat es in der Anlaufphase doch noch Schwierigkeiten gegeben. Ein Teil der Wohngeldstellen war rechtzeitig personell aufgestockt worden, um dem vorübergehend vermehrten Arbeitsanfall, insbesondere dem gesteigerten Informationsbedürfnis der Bürger nachkommen zu können. Eingehend beraten werden mußten vor allem Bürger, die sich aufgrund der Berichterstattung in den Medien erstmalig um die Klärung ihrer Wohngeldberechtigung bemüht haben. Die Zahl der Beratungsfälle war doppelt bis dreifach so groß wie die Zahl neuer Wohngeldempfänger; viele Anfragende haben die Voraussetzungen für einen Wohngeldbezug nicht erfüllt. Inzwischen haben sich die Arbeitsverhältnisse bei den Wohngeldstellen wieder normalisiert.

III.2. Geschäftslage bei den Wohngeldstellen

35. Umfang und Dauer der Antragbearbeitung

Über die Entwicklung der Bearbeitungsfälle nach Antragarten und Ablehnungen gibt die folgende Tabelle 11 Aufschluß.

Während die Zahl der erledigten Bearbeitungsfälle in den weiter zurückliegenden Jahren kontinuierlich bis auf 2,989 Millionen im Jahre 1975 stieg (vgl. Tabelle 10 des Vorberichts), ging diese Zahl in den Jahren 1976 und vor allem 1977 stark zurück. Seit 1978 ist wieder eine Zunahme zu verzeichnen.

36. Das Verhältnis zwischen Erstanträgen und Wiederholungsanträgen ist 1976 und 1977 konstant geblieben. Die Wiederholungsanträge machten nach wie vor fast zwei Drittel aller Anträge aus. Das Wohngeld erweist sich damit in der Mehrzahl der Fälle als eine Leistung zur dauerhaften Sicherung des Wohnens. 1978 ist der prozentuale Anteil der Wiederholungsanträge wegen des gestiegenen Anteils der Erstanträge und des Anteils der Erhöhungsanträge zurückgegangen. Diese Entwicklung zeigt sich beim Mietzuschuß und beim Lastenzuschuß gleichermaßen. Auffällig ist aber der hohe prozentuale Anteil der Versagungen und Ablehnungen beim Lastenzuschuß; sie mußten vor allem wegen des Überschreitens der Einkommensgrenze ausgesprochen werden.

Die Zahl der Erhöhungsanträge war 1978 unerwartet niedrig. Etwa ein Drittel der Wohngeldempfänger dürfte im Jahr 1978 das Recht gehabt haben, einen Erhöhungsantrag nach der Überleitungsvorschrift des § 40 Abs. 2 WoGG in Verbindung mit § 29 WoGG zu stellen. Durch die Anhebung der Höchstbeträge für Miete und Belastung um durchschnittlich 30 % haben sich nämlich bei diesen Wohngeldempfängern die berücksichtigungsfähigen Mieten um mehr als 15 % erhöht.

37. Der durchschnittliche Bearbeitungszeitraum für Erstanträge beträgt vom Einreichen des vollständigen Antrags mit allen Unterlagen bis zum Bescheid drei bis acht Wochen. Deshalb können auch die Zahlung von Vorschüssen nach I § 42 SGB (vgl. II.2.) und damit eine doppelte Bearbeitung von Anträgen fast völlig vermieden werden. Der durchschnittliche Zeitaufwand für die Bearbeitung eines Antrags, der keine Besonderheiten aufweist, wie sie vielfach z. B. bei Studenten oder auch bei Sozialhilfeempfängern auftreten, beträgt bei Mietzuschüssen ein bis zwei Stunden, bei Lastenzuschüssen jedoch drei bis vier Stunden.

Tabelle 11

Bearbeitungsfälle der Bewilligungsstellen für Wohngeld

	Wohngeld insgesamt			Mietzuschuß			Lastenzuschuß		
	1976	1977	1978	1976	1977	1978	1976	1977	1978
Erledigte Bearbeitungsfälle in 1 000	2 930	2 789	2 882	2 736	2 615	2 684	174	151	198
davon in %									
Erstanträge	*15,1*	*15,2*	*19,2*	*15,4*	*15,5*	*18,8*	*12,9*	*12,6*	*23,0*
Wiederholungsanträge	*63,7*	*62,1*	*55,4*	*64,3*	*62,9*	*56,0*	*61,6*	*58,5*	*47,6*
Erhöhungsanträge	*1,4*	*1,1*	*3,6*	*1,4*	*1,1*	*3,6*	*1,1*	*0,9*	*2,5*
Berichtigungen	—	—	*3,3*	—	—	*3,7*	—	—	*2,4*
Einstellungen, Rückforderungen	*7,0*	*7,0*	*4,7*	*7,3*	*7,3*	*4,9*	*2,7*	*2,5*	*1,3*
Versagungen, Ablehnungen	*12,8*	*14,6*	*13,8*	*11,6*	*13,2*	*13,0*	*21,7*	*25,5*	*23,2*

38. Verwaltungsaufwand

Die finanziellen Aufwendungen für die Durchführung des WoGG setzen sich zusammen aus den Personalkosten, den Sachausgaben und den Kosten für die elektronische Datenverarbeitung. Die nachstehenden Ergebnisse sind nur begrenzt vergleichbar mit den Angaben in den vergangenen Wohngeldberichten, weil erst ab 1977 der Verwaltungsaufwand bundeseinheitlich nach gleichen Maßstäben ermittelt werden konnte (vgl. Anlage 13).

Im Bundesdurchschnitt betrug der Verwaltungsaufwand je Wohngeldbescheid im Jahr 1975 45,59 DM (vgl. Vorbericht Nummer 53), im Jahr 1977 53,57 DM und im Jahr 1978 50,03 DM. Das waren im Verhältnis zum ausgezahlten Wohngeld im Jahr 1977 9,91 % und im Jahr 1978 8,85 %. Die Kosten für die Jahre 1977/1978 ergeben sich im einzelnen aus den Anlagen 10 bis 12.

39. Der Rückgang des absoluten Aufwandes je Wohngeldantrag beruht darauf, daß der einzelne Sachbearbeiter im Durchschnitt statt 824 Anträge im Jahr 1977 nunmehr 908 Anträge im Jahr 1978 bearbeitet hat. Die bisherige Erhebungsweise gibt keinen Aufschluß darüber, inwieweit diese erfreuliche Entwicklung mehr auf eine z. B. durch laufende Schulung erfolgte Leistungsverbesserung der Wohngeldsachbearbeiter zurückzuführen ist oder auf weiteren Rationalisierungsbemühungen der Länder beruht.

Auch der Rückgang des prozentualen Anteils des Verwaltungsaufwandes im Verhältnis zum ausgezahlten Wohngeld mag z. T. auf Maßnahmen zur Rationalisierung beruhen. Er ist jedoch entscheidend auf die höheren Wohngeldleistungen nach der 4. Wohngeldnovelle zurückzuführen. Dadurch ergibt sich ein günstigeres Verhältnis zur Höhe des Verwaltungsaufwandes. Unter diesem Gesichtspunkt sind auch die länderweise unterschiedlichen prozentualen Anteile der Verwaltungskosten am ausgezahlten Wohngeld zu betrachten; die durchschnittlichen jährlichen Wohngeldbeträge weichen von Land zu Land in einer Spanne zwischen 810 DM und 1 083 DM je Haushalt voneinander ab.

III.3. Möglichkeiten zur Vereinfachung des Vollzugs des WoGG und zur Senkung des Verwaltungsaufwandes

40. Der Deutsche Bundestag hat die Bundesregierung letztmals am 16. Juni 1977 ersucht, nach Erörterung mit den Ländern Vorschläge vorzulegen, wie der Verwaltungsvollzug des Gesetzes vereinfacht und die Verwaltungskosten gesenkt werden können (vgl. Teil A I.2.). Nach Ansicht der Länder sind hierfür gesetzgeberische Maßnahmen möglich und erforderlich. Dieser Auffassung ist auch die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände.

Im wesentlichen wurde vorgeschlagen:

1. Änderung, insbesondere Vereinfachung der Einkommensermittlung, besonders betreffend
   a) den Einkommensansatz bei Selbständigen und bei Landwirten (§§ 9, 10, 11 WoGG),
   b) die Nichtberücksichtigung von zu erwartenden Einnahmeerhöhungen (§ 11 Abs. 2) und von Sparzinsen bis zu steuerlichen Pauschbeträgen (§ 12) und
   c) den Wegfall einzelner Regelungen, nach welchen bestimmte Arten von Einnahmen bei der Einkommensermittlung außer Betracht bleiben sollen (§ 14 WoGG) sowie die Streichung spezieller Freibeträge (§ 16 WoGG),
   d) eine vereinfachte Regelung über pauschale Abzüge vom Jahreseinkommen (§ 17),
2. bessere gesetzliche Abgrenzung zu anderen Sozialleistungen (z. B. Ausbildungsförderung, Unterhaltssicherung),
3. Pauschalierung des Wohngeldes für Sozialhilfeempfänger (vgl. hierzu Nummern 43 bis 48),
4. Verlängerung des Bewilligungszeitraums für Rentner auf 18 bis 24 Monate (§ 27),
5. Zahlung des Wohngeldes zwei Monate oder vierteljährlich im voraus, neue Regelung der Wohngeldzahlung beim Tod des Antragstellers (§ 28),
6. Erhöhung der Bagatellgrenze für Wohngeldleistungen nach den Wohngeldtabellen auf mindestens 10 DM im Monat (bisher 5 DM).

Eine bessere gesetzliche Abgrenzung der Wohngeldleistungen zu der Mietbeihilfe nach dem Unterhaltssicherungsgesetz ist bereits im Entwurf für eine 5. Änderung des WoGG vorgesehen.

Weitere Anregungen (z. B. zu 1 b, 5 und 6) könnten bei der nächsten Wohngeldnovelle aufgegriffen werden.

41. Der Bundesrechnungshof hat bei Wohngeldprüfungen im Jahre 1978 in den meisten Bundesländern z. T. relativ hohe Fehlerquoten ermittelt. So schwankt die Fehlerquote im allgemeinen zwischen 3 und 30 % der Wohngeldfälle; sie hat bei einer schwerpunktmäßigen Prüfung von Wohngeldleistungen an Landwirte nahezu 100 % betragen. Soweit diese Fehler nicht auf unzulängliche Sachbearbeitung zurückzuführen sind, liegt die Überlegung nahe, daß das WoGG möglicherweise in bestimmten Normenbereichen für die Verwaltung kaum noch vollziehbar ist. Immerhin sind bei der Durchführung des WoGG (vgl. insbesondere § 14 WoGG und die dazu gehörigen Bestimmungen der WoGVwV) etwa 120 andere Gesetze und Verordnungen zu beachten, die – vor allem soweit es sich um Leistungsgesetze handelt – laufend geändert werden. Ob auf diesem Gebiet eine Vereinfachung des Gesetzes zu erzielen ist, wird bei der Eingliederung des WoGG als 7. Buch SGB zu prüfen sein.

Die Länder haben inzwischen im Durchführungsbereich ihrerseits Maßnahmen ergriffen, die bereits zur Vollzugsvereinfachung und Kostensenkung geführt haben. So werden z. B. Anträge auf Lastenzuschuß vielfach nur noch zentral in wenigen Bewilligungsstellen bearbeitet und die Auszahlung des

Wohngeldes nur noch durch eine zentrale Zahlstelle vorgenommen. Das maschinelle Wohngeldverfahren ist durch die Einführung des beleglosen Datenträgeraustausches verbessert worden. Die Bundesregierung würde es darüber hinaus auch sehr begrüßen, wenn im Wohngeldverfahren möglichst einheitliche Eingabevordrucke verwendet würden, weil damit zusätzliche Eingabepositionen, die bei Änderung des Gesetzes erforderlich oder für Analysezwecke benötigt werden, nach entsprechender Vereinbarung mit den Ländern leichter eingearbeitet werden können.

42. Auch bei den Antragsformularen wäre eine noch stärkere Vereinheitlichung erstrebenswert. Hierzu sollten die Erfahrungen einzelner Länder mit besonders „bürgerfreundlich" gestalteten Vordrucken vermehrt ausgetauscht und allgemein aufgegriffen werden. Zur Förderung dieses Anliegens hat die Bundesregierung eine wissenschaftliche Untersuchung über Verständlichkeit und emotionale Wirkung von Formularen in der öffentlichen Verwaltung veranlaßt. Hierbei wurde u. a. das Berliner Wohngeldformular unter Hinzuziehung von Spezialisten für grafische Gestaltung und von Fachleuten für Datenverarbeitung geprüft, ferner ein Vordruckmuster entwickelt und getestet. Der Senator für das Bau- und Wohnungswesen in Berlin hat aufgrund der Testergebnisse ein neues Formular ausarbeiten lassen, das gegenüber dem bisherigen einfacher und verständlicher abgefaßt ist. Die Fachkommission „Wohngeld" der ARGEBAU hat eine Arbeitsgruppe eingerichtet, welche die Einführung eines weitgehend einheitlichen Antragvordrucks für Wohngeld unter Heranziehung des Berliner Vordruckmusters prüfen soll.

III.4. Möglichkeiten zur Verwaltungsvereinfachung bei Wohngeldleistungen an Sozialhilfeempfänger

43. Seit langem werden Verwaltungsvereinfachungen bei der Wohngeldgewährung für Antragberechtigte angestrebt, die laufende Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG) oder der ergänzenden Hilfe nach dem Bundesversorgungsgesetz (BVG) – künftig „Sozialhilfe" genannt – erhalten. Über die hierbei auftretenden Probleme hat sich die Bundesregierung letztmals im Wohngeld- und Mietenbericht 1975 ausführlich geäußert (vgl. dort Seite 20 Nummern 56 bis 59). Seitherige Erörterungen, z. B. bei der parlamentarischen Beratung der 4. Wohngeldnovelle, haben keine neuen Lösungsansätze erkennen lassen. Zum Vorbericht ist von Länderseite die Erwartung geäußert worden (vgl. dort Nummer 33), daß im Zuge der Einordnung des WoGG in das SGB das Verhältnis der einzelnen Sozialleistungen zueinander, wie z. B. die Abgrenzung des Wohngeldes zur Sozialhilfe geklärt werden solle. Hierbei sind wohl die Konsequenzen des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichtes vom 14. November 1969 (BVerfGE 27, 220) nicht hinreichend berücksichtigt worden. Dieses Gericht hat die Leistungen für die Unterkunft nach dem BSHG und dem BVG als mit dem Wohngeld nicht vergleichbar angesehen (vgl. § 21 Satz 3 WoGG), so daß ein Wohngeldanspruch deshalb nicht generell ausgeschlossen werden darf. Eine Neuabgrenzung des Anwendungsbereiches des WoGG zum BSHG und BVG dürfte auch schon wegen der unterschiedlichen Kostenträger kaum zu erreichen sein.

44. Auch bei den Trägern der Sozialhilfe sind die Überlegungen nicht über den Stand des Wohngeld- und Mietenberichtes 1975 hinaus gediehen (vgl. dort Nummer 59). So wird in der Stellungnahme der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zu diesem Bericht erneut vorgeschlagen, der Nachrangigkeit der Sozialhilfe in der Weise uneingeschränkt Rechnung zu tragen, daß bei der Ermittlung des für das Wohngeld maßgebenden Einkommens die Leistungen der Sozialhilfe insgesamt unberücksichtigt bleiben sollen: Erhöhte Wohngeldleistungen würden dann die Hilfen zur Unterkunft nach BSHG oder BVG weitgehend entbehrlich machen. Bei diesem Vorschlag wird jedoch außer acht gelassen, daß auch das Nachrangprinzip der Sozialhilfe nicht dazu führen kann, den laufenden Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach BSHG oder BVG wirtschaftlich und rechtlich den Charakter von Einnahmen im Sinne des wohngeldrechtlichen Einkommensbegriffs zu nehmen; sie können daher bei der Einkommensermittlung – ausgenommen Leistungen für die Unterkunft – nicht außer Ansatz bleiben.

45. Auf dem Hintergrund dieser Rechts- und Sachlage hat der BMBau geprüft, wie in den hier behandelten Fällen der Aufwand für Bürger und beteiligte Verwaltungen vermindert werden kann. Zu solchen Untersuchungen bestand auch unbeschadet des erwähnten allgemeinen Ersuchens des Deutschen Bundestages besonderer Anlaß, weil Zahl und Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug, deren antragberechtigter Haushaltsvorstand allein von Sozialhilfe lebte, laufend, von 1977 auf 1978 sogar stark angestiegen sind (vgl. Teil B I, Nr. 14 mit Tabelle 5).

46. Für Bezieher von Sozialhilfe werden zunächst von der jeweils zuständigen Wohngeldstelle nach sehr diffizilen Bestimmungen des WoGG die genaue Höhe des im Einzelfall zustehenden Wohngeldes ermittelt und der festgestellte Betrag dann aufgrund einer Überleitung gemäß § 90 BSHG oder § 27 e BVG an das Sozialamt oder den Träger der Kriegsopferfürsorge überwiesen. Dem Antragsteller und den beiden beteiligten Behörden, insbesondere der Wohngeldstelle, entsteht erheblicher Verwaltungsaufwand. Im wirtschaftlichen Ergebnis werden jedoch letztlich nur Transferleistungen an einen anderen, nachrangig verpflichteten Leistungsträger erbracht.

Es liegt daher nahe zu prüfen, ob für Antragberechtigte, die Sozialhilfe erhalten, Wohngeldpauschalen eingeführt werden sollten. Gesetzlich festgelegte Pauschalsätze, die an den Bezug von Sozialhilfeleistungen anknüpfen, könnten möglicherweise die Einkommensermittlung nach wohngeldrechtlichen Bestimmungen entbehrlich machen. Zu den-

ken wäre an Wohngeldpauschalen, die in vereinfachter Weise nach Personenzahl und Gemeindegröße gestaffelt werden, um den unterschiedlichen Gegebenheiten angemessen Rechnung tragen zu können. Insgesamt müßte die Regelung so einfach gestaltet werden, daß der Aufwand für Antragsteller und Verwaltung auf ein Mindestmaß verringert wird und ggf. – nach näherer Bestimmung der Länder – die Sozialämter dem von ihnen ohnedies betreuten Personenkreis selbst das pauschalierte Wohngeld bewilligen könnten. Die Bundesvereinigung kommunaler Spitzenverbände hat in Vorgesprächen Interesse an diesen Überlegungen erkennen lassen.

47. Bei näherer Untersuchung hat sich jedoch eine Reihe von Problembereichen gezeigt:

Die Einführung eines besonderen, auf Pauschalsätze abstellenden Wohngeldsystems könnte nur in Betracht gezogen werden, wenn es im Bundesmaßstab kostenneutral wirkt. Global betrachtet darf es zu keiner Verlagerung finanzieller Lasten zwischen den Kostenträgern für das Wohngeld (Bund und Länder je zur Hälfte) und den für die Leistungen nach BSHG oder BVG zuständigen Stellen kommen. Zur näheren Abklärung dieser Problematik wurde – soweit Daten überhaupt verfügbar waren – eine Reihe von Untersuchungen vorgenommen, die dankenswerterweise auch von kommunalen Gebietskörperschaften bzw. von diesen getragenen Rechenzentren unterstützt worden sind. Sie haben insgesamt zu der Erkenntnis geführt, daß die Einführung des erläuterten speziellen Wohngeldsystems für die beteiligten Kostenträger mit derzeit nicht hinreichend übersehbaren finanziellen Risiken behaftet wäre und deshalb zunächst zurückgestellt werden muß.

Zur allgemeinen Orientierung werden folgende Zwischenergebnisse mitgeteilt: Im Jahre 1977 betrug das Wohngeld für Haushalte mit einem Sozialhilfeempfänger als Antragberechtigtem im Bundesdurchschnitt monatlich 95 DM, während auf die übrigen Wohngeldempfänger ein Monatsbetrag von 62 DM entfiel. Eine nach Ländern differenzierte Untersuchung zeigte eine erhebliche Schwankungsbreite in der Höhe des durchschnittlichen Wohngeldes. So erhielten z. B. die Sozialhilfeempfänger in Bremen im Durchschnitt 122 DM Wohngeld im Monat, während in Bayern im Durchschnitt 80 DM ausgezahlt worden sind (vgl. Anlage 14).

Bundesweit einheitliche pauschale Wohngeldsätze würden somit dazu führen, daß Länder mit überdurchschnittlichen Wohngeldleistungen finanzielle Einbußen erleiden, während sich für andere Länder Vorteile ergeben. Eine Staffelung der Pauschalen nach Gemeindegrößenklassen würde insbesondere für Stadtstaaten nur einen teilweisen Ausgleich bringen. Durch die Pauschalen wäre eine Anzahl von Gemeinden benachteiligt, andere würden bessergestellt; ein interkommunaler Ausgleich kann aber wegen des damit verbundenen erheblichen Verwaltungsaufwandes nicht in Betracht gezogen werden.

48. In den angegebenen Durchschnittsbeträgen sind Leistungen an Empfänger in Heimen und außerhalb von Heimen zusammengefaßt. Eine Sondererhebung (Auswertung von rd. 2 400 Akten) hat jedoch ergeben, daß im Jahre 1978 das durchschnittliche Wohngeld für Bewohner von Heimen aller Art bei Selbstzahlern rd. 66 DM im Monat und bei Sozialhilfeempfängern rd. 38 DM im Monat betrug.

Bei Bewohnern von Altenheimen (rd. 740 erfaßte Fälle) betrug das monatliche Wohngeld im Durchschnitt 32 DM, von Altenwohnheimen (rd. 430 Fälle) 71 DM und bei Behindertenheimen (rd. 40 Fälle) 93 DM. Einer weiteren Spezialauswertung war demgegenüber zu entnehmen, daß alle Sozialhilfeempfänger 1978 ein durchschnittliches Wohngeld von rd. 116 DM/Monat erhalten haben dürften. Welchen Anteil an dieser Gesamtzahl die Heimbewohner mit ihrem weit niedrigeren Wohngeld ausmachen, konnte nicht festgestellt werden. In jedem Falle erhalten Sozialhilfeempfänger in Heimen im Durchschnitt ein Wohngeld, das weniger als ein Drittel des Wohngeldes beträgt, welches den Sozialhilfeempfängern außerhalb von Heimen zukommt. Es empfiehlt sich daher, für Sozialhilfeempfänger, die in einem Heim untergebracht sind, besondere, weit niedrigere pauschale Wohngeldleistungen vorzusehen.

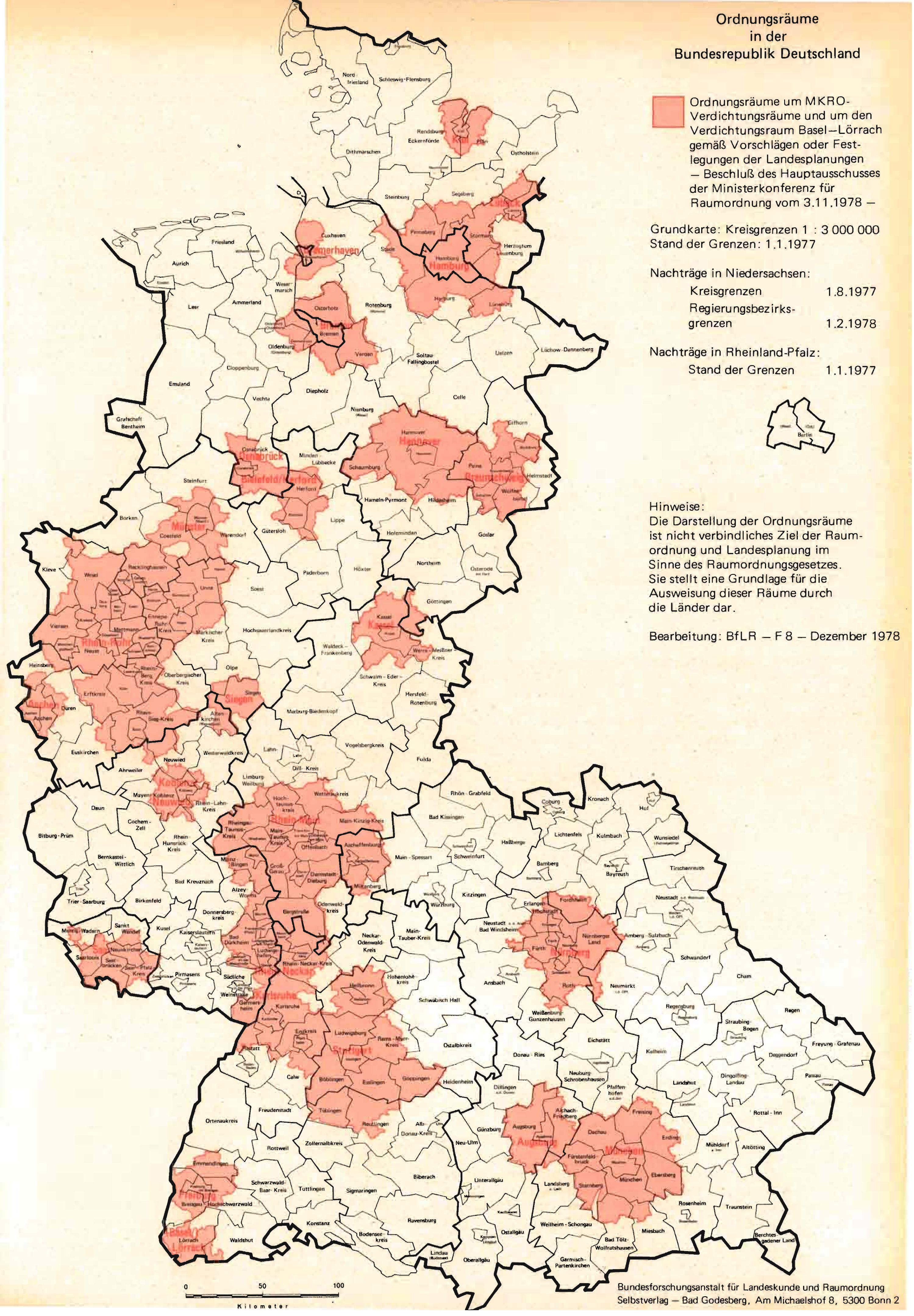
Schließlich ist zu erwarten, daß bei einer an den Bezug von Sozialhilfe anknüpfenden Wohngeldleistung eine erhebliche Anzahl von Sozialhilfeempfängern zusätzlich in das Wohngeld hineinwachsen würde (vgl. Anlage 15). Eine globale Kostenneutralität wäre dann nur durch niedrigere Pauschalen zu erreichen, der einzelne Wohngeldempfänger erhielte eine entsprechend erhöhte Sozialhilfe. Die angestrebte Ersparnis an Verwaltungsaufwand würde ferner durch Vermehrung der Wohngeldfälle wieder zu einem erheblichen Teil aufgewogen.

Insgesamt bleibt festzustellen, daß eine abschließende Entscheidung über die Einführung pauschalen Wohngeldes an Bezieher von Sozialhilfe nur auf breiterer Datenbasis wird getroffen werden können.

III.5. Gemeinden in Randgebieten von Verdichtungsräumen

49. Nach der Entschließung des Deutschen Bundestages vom 16. Juni 1977 (vgl. Teil A, I.2.) war auch zu untersuchen, „wie für Gemeinden in Ballungsrandzonen, in denen die Mieten vielfach genauso hoch sind wie im Ballungskern, für eine gerechtere Regelung der Höhe des Wohngeldes gesorgt werden kann". Die zuschußfähigen Höchstbeträge für Miete und Belastung (vgl. § 8 Abs. 1 WoGG) für Haushalte in kleineren Gemeinden, die sich in Ballungsrandzonen befinden, sollten demgemäß stärker nach den für große Gemeinden in der Kernzone eines Ballungsraumes maßgebenden Sätzen bemessen werden. Bei einer solchen Neuregelung würde sich das Wohngeld für Haushalte in kleineren Gemeinden jedoch gerade im Bereich der interessierenden Grenzfälle im allgemeinen nur geringfügig oder gar nicht erhöhen (Anlage 16).

Bisher vorliegende Kriterien für die räumliche Zuordnung von Gemeinden zu „Ballungskernen" rei-



Ordnungsräume
in der
Bundesrepublik Deutschland
Ordnungsräume um MKRO-Verdichtungsräume und um den Verdichtungsraum Basel–Lörrach gemäß Vorschlägen oder Festlegungen der Landesplanungen
– Beschluß des Hauptausschusses der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 3.11.1978 –
Grundkarte: Kreisgrenzen 1 : 3 000 000
Stand der Grenzen: 1.1.1977
Nachträge in Niedersachsen:
Kreisgrenzen 1.8.1977
Regierungsbezirks-grenzen 1.2.1978
Nachträge in Rheinland-Pfalz:
Stand der Grenzen 1.1.1977
Hinweise:
Die Darstellung der Ordnungsräume ist nicht verbindliches Ziel der Raumordnung und Landesplanung im Sinne des Raumordnungsgesetzes. Sie stellt eine Grundlage für die Ausweisung dieser Räume durch die Länder dar.
Bearbeitung: BfLR – F 8 – Dezember 1978
0 50 100
Kilometer
Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung
Selbstverlag – Bad Godesberg, Am Michaelshof 8, 5300 Bonn 2

chen für den Bereich des Wohngeldrechts nicht aus. Im Anschluß an eine Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 31. Oktober 1977 „Gestaltung der Ordnungsräume (Verdichtungsräume und ihre Randgebiete)" *) hat deren Hauptausschuß am 3. November 1978 eine Abgrenzung der Ordnungsräume in der Bundesrepublik beschlossen (vgl. Karte). Sie ist aber nur eine – unverbindliche – Grundlage für die Ausweisung dieser Räume durch die Länder und könnte schon aus diesem Grunde sowie wegen der beträchtlichen Ausdehnung ausgewiesener Ordnungsräume keine brauchbare Grundlage für eine wohngeldrechtliche Neuregelung darstellen.

50. Die Fachkommission „Wohngeld" der ARGEBAU hat sich überdies bereits im Januar 1978 gegen eine Zuordnung von Gemeinden in Ballungsrandzonen zu einer anderen Gemeindegrößenklasse ausgesprochen. Abgrenzungsschwierigkeiten seien nicht zu vermeiden und „Ungerechtigkeiten" würden sich nur verschieben. Es wurde ferner als unbefriedigend angesehen, etwa vom jeweiligen Mietniveau auszugehen; wegen fehlender Mietspiegel sei ein solches Vorgehen nicht durchführbar.

Schließlich wurden auch raumordnungspolitische Gründe, insbesondere die Notwendigkeit, einer Entleerung der Kernstädte entgegenzuwirken, gegen eine Anpassung des Wohngeldes in Ballungsrandzonen an das im Ballungskern ins Feld geführt.

Auch in ihren Beiträgen zum vorliegenden Bericht sind die Länder auf diese Fragestellung mit durchweg negativer Tendenz eingegangen und haben auf erhebliche Verwaltungserschwernisse bei Regelungen hingewiesen, die vom geltenden Recht abweichen würden. Zwei Länder haben es schließlich ausdrücklich abgelehnt, im Wohngeldgesetz etwa eine Verordnungsermächtigung vorzusehen, die es ihnen erlauben würde, unter bestimmten Voraussetzungen die Mietobergrenzen für kleinere Gemeinden in Randgebieten an die für große Kernstädte eines Verdichtungsraumes maßgebenden Obergrenzen anzupassen. Nach alledem sieht sich die Bundesregierung nicht in der Lage, dem Deutschen Bundestag einen Lösungsvorschlag anzubieten, der seinem Anliegen Rechnung tragen könnte.

Teil C: Mietenbericht

I. Entwicklung der Wohnungsmieten von 1977 bis 1979

I.1. Wohnungsmieten und Lebenshaltungskosten

51. Der Anstieg der Wohnungsmieten hat sich im Berichtszeitraum weiter abgeschwächt.

Der allgemeine Mietindex ist gegenüber den Vorjahren im Jahr 1977 um 3,4 % und 1978 um 3,0 % gestiegen. Nachdem der Mietpreisanstieg 1977 ebenso hoch wie die Zunahme des Preisindex für die gesamte Lebenshaltung eines Zwei-Personen-Rentnerhaushaltes (1977: +3,4 %, 1978: +2,2 %) ausgefallen war, lag er im Jahr 1978 darüber. In den ersten zehn Monaten des Jahres 1979 stieg der Mietindex um 3,0 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Dabei lagen die Steigerungsraten in den Monaten August, September und Oktober 1979 gegenüber den jeweiligen Vorjahresmonaten 1978 deutlich über dem bisher ermittelten Monatsdurchschnitt. Der Preisindex für die gesamte Lebenshaltung eines Zwei-Personen-Rentnerhaushaltes stieg von Januar bis Oktober 1979 gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 3,6 %.

52. Die Entwicklung der Mietpreise verlief in den Teilbereichen des Wohngeldbestandes unterschiedlich. Die Teilindizes für Sozialwohnungen und für freifinanzierte Neubauwohnungen stiegen in den Jahren 1977 und 1978 wesentlich schwächer als der Teilindex für Altbauwohnungen. In den Jahren 1973 bis 1976 hatte umgekehrt der Mietanstieg im Sozialwohnungsbestand jeweils die Steigerungsraten in den anderen beiden Bereichen übertroffen.

53. Der Mietanstieg war in den vergangenen Jahren in unterschiedlichem Ausmaß beeinflußt von der Entwicklung der Mietnebenkosten, die über die brutto erfaßten Kaltmieten in den Mietindex eingehen. Während z. B. im Jahre 1976 die Gebühren für kommunale Dienstleistungen bis fast dreimal so stark stiegen wie die Mieten insgesamt, verlief ihre Entwicklung seither etwa parallel zum Mietanstieg insgesamt. In den ersten neun Monaten des Jahres 1979 betrug der Anstieg der Gebühren für Müllabfuhr zwischen 1,9 % und 3,0 %, für die Straßenreinigung 1,8 % bis 1,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Abwasserbeseitigung verteuerte sich um 2,9 % bis 3,4 % und der Wasserpreis um 3,1 % bis 3,3 %. Im Vergleich zu den Jahren vor 1977 dürfte die Zunahme der Nettomieten im Rahmen des Bruttomietanstiegs also wieder an Gewicht gewonnen haben.

---

*) Vgl. Heft 06.019, S. 16 ff der Schriftenreihe des BMBau, Betr.: Raumordnung, Ministerkonferenz für Raumordnung, Entschließungen, Beschlüsse und zustimmende Kenntnisnahmen.

Tabelle 12

Entwicklung des Mietindex und des Preisindex für die gesamte Lebenshaltung in %

Jahr	Preisindex für die gesamte Lebenshaltung		Mietindex			
				Neubauwohnungen		
	alle Haushalte	Zwei-Personen-Rentner-Haushalt	Altbau-wohnungen	sozialer Wohnungsbau	freifinanzierter Wohnungsbau	insgesamt
1975	+6,0	+6,7	+6,7	+8,7	+4,5	+6,3
1976	+4,5	+5,4	+5,6	+5,8	+3,9	+4,9
1977	+3,9	+3,4	+4,1	+3,0	+2,9	+3,4
1978	+2,6	+2,2	+3,6	+2,6	+2,7	+3,0
1979 *)	+4,1	+3,6	+3,3	+2,8	+2,8	+3,0

*) Januar bis Oktober

54. In den Mietindex gehen die Heizungs- und Warmwasserkosten nicht ein. Die Bedeutung dieser Kosten für die Wohnkosten insgesamt hat indes aufgrund der gestiegenen Heizölpreise deutlich zugenommen. Von Oktober 1978 bis zum Herbst 1979 sind die Preise für leichtes Heizöl um rd. 90 %, die für schweres Heizöl um rd. 40 % gestiegen. Aus diesem Grunde ist mit der Verabschiedung des Gesetzes über die Gewährung eines einmaligen Heizölkostenzuschusses 1979 vom 23. Oktober 1979 (BGBl. I S. 1753) eine Entlastung von Haushalten, sofern ihr Einkommen eine bestimmte Grenze nicht übersteigt oder sofern sie Wohngeldempfänger sind, beschlossen worden.

I.2. Mietenentwicklung bei Neubauwohnungen

a) Mietenentwicklung bei freifinanzierten Neubauwohnungen

55. In den Jahren 1977 und 1978 hat sich der Mietanstieg bei freifinanzierten Neubauwohnungen weiter abgeschwächt. Diese Entwicklung setzte sich auch im ersten Halbjahr 1979 fort. Erstmals zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 1979 zeichnet sich jedoch in diesem Bereich eine Zunahme des Mietpreisanstiegs ab. Hier schlägt sich nunmehr auch im Mietindex nieder, daß der Anfang der 70er Jahre aufgebaute Angebotsüberhang an freifinanzierten Mietwohnungen (einschließlich vermietete Eigentumswohnungen) abgebaut ist.

Auf eine Phase, in der die Nachfrage nach Wohnungen deutlich das quantitative und qualitative Wohnungsangebot überstieg und entsprechend hohe Mieterhöhungsspielräume vorhanden waren, folgte in den frühen 70er Jahren eine Ausweitung des Angebots, die schließlich weit über die Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes hinausging. Zugleich änderten sich die Nachfragerelationen. Das Interesse an Wohneigentum und an modernisierten Altbauwohnungen wurde stärker, so daß sich die Spielräume für Mietanpassungen im Bereich freifinanzierter Neubauwohnungen verringerten. Der verstärkte Anbieterwettbewerb führte dazu, daß die am Markt erzielbaren Anfangsmieten vielfach nicht einmal mehr die laufenden Kosten deckten. Die Investitionstätigkeit im freifinanzierten Mietwohnungsbau ging deutlich zurück. (Zur Entwicklung der Investitionstätigkeit im freifinanzierten Mietwohnungsbau und zum Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz vgl. Bericht der Bundesregierung über die Auswirkungen des 2. WKSchG; BT-Drucksache 8/2610, Teil C, Ziff. 3.3.2).

Infolge der zurückhaltenden Investitionstätigkeit und der wieder kräftiger nachgewachsenen Nachfrage zeichnen sich seit 1978 auf einigen regionalen Wohnungsmärkten deutliche Nachfrageüberhänge ab. Aus Ballungsgebieten wird bei zum Teil rückläufigen Wohnungsfertigstellungen eine zunehmend größere Zahl an Wohnungssuchenden gemeldet. Erschwerend tritt hinzu, daß in diesen Gebieten wegen eines knappen Angebots an Baugrundstücken und der hohen Grundstücks- und Baukosten die Eigentumsbildung erheblich eingeschränkt ist. Dadurch wird nur ein geringer Teil an Mietwohnungen für nachrückende Haushalte frei; aus diesem Grunde konzentriert sich die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum stärker auf den Mietwohnungsmarkt. Die Mieterhöhungsspielräume haben sich wieder vergrößert. Sie werden zunächst nur in zum Teil deutlich anziehenden Mieten für neugebaute und wiedervermietete Wohnungen sichtbar. Dieses geänderte Nachfrage-Angebotsverhältnis wird sich auch auf das Preisniveau bestehender Mietverhältnisse auswirken.

1978 haben die verbesserten Marktbedingungen zusammen mit den seinerzeit überwiegend noch günstigen Finanzierungsbedingungen und der wieder eingeführten degressiven Abschreibung für alle Gebäude die Renditechancen im freifinanzierten Mietwohnungsbau verbessert.

Vor diesem Hintergrund ließ die erhöhte Zahl an Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 1978 auf eine langsame Belebung des

freifinanzierten Mietwohnungsbaus, wenn auch auf sehr niedrigem Niveau, schließen. In der zweiten Hälfte des Jahres 1978 begannen sich jedoch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den freifinanzierten Mietwohnungsbau, insbesondere durch den Anstieg der Finanzierungskosten, erneut zu verschlechtern; 1979 kam als zusätzliche Erschwerung ein kräftiger Anstieg der Bau- und Bodenpreise hinzu.

b) Mietenentwicklung bei Sozialwohnungen

56. Seit der bislang höchsten Steigerung, die der Mietindex für den Sozialwohnungsbestand im Jahre 1975 mit 8,7 % auswies, hat sich die Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand deutlich abgeschwächt. 1978 stieg der Mietindex für Sozialwohnungen gegenüber dem Jahr 1977 nur noch um 2,6 %. Die Abschwächungstendenz setzte sich bis zur Mitte des Jahres 1979 weiter fort. Die zum 1. Juli 1979 in Kraft getretene Änderung der 2. Berechnungsverordnung, durch die die Pauschalen für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau angehoben wurden, sowie das wieder deutlich gestiegene Zinsniveau dürften die Ursachen dafür sein, daß die Mietpreisentwicklung bei Sozialwohnungen seit August 1979 wieder eine Beschleunigung aufzeigt. Allein die Anhebung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen kann zu einmaligen Mietsteigerungen um rd. 0,20 DM pro m² führen.

57. Vergleicht man die Mieten von Wohngeldempfängern in freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen guter Ausstattung (Anlage 18), so ergeben sich 1978, bezogen auf den gesamten Neubau-Wohnungsbestand, Durchschnittsmieten von 4,96 DM und 4,81 DM pro m². Ihr Abstand zueinander hat sich gegenüber den Vergleichswerten von 1976 (4,69 DM zu 4,53 DM) mit 0,16 DM und 0,15 DM pro m² kaum verändert. Während einerseits die Differenz der Durchschnittsmieten bei Wohnungen der Baujahrgänge 1948 bis 1971 von 1976 auf 1978 leicht zugenommen hat, so hat sich andererseits der Mietenunterschied zwischen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen in der Baualtersgruppe ab 1972 infolge schnelleren Steigens der Sozialmieten stark angenähert.

Wie schon im Mietenbericht 1977 angemerkt (vgl. Nr. 58), ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Durchschnittsmieten der von Mietzuschußempfängern bewohnten freifinanzierten Neubauwohnungen mit Sicherheit niedriger sind als die Durchschnittsmieten aller freifinanzierten Neubauwohnungen der jeweiligen Baualtersgruppen.

Trotz der weitgehenden Angleichung der von Wohngeldempfängern für öffentlich geförderte Wohnungen und freifinanzierte Wohnungen der neueren Baujahrgänge im Durchschnitt gezahlten Mieten unterscheidet sich die Mietstruktur in den beiden Bereichen erheblich.

Bei Sozialwohnungen ist die Mietstruktur deutlich ausgeglichener als bei vergleichbaren Wohnungen im freifinanzierten Wohnungsbau:

Während in nicht öffentlich geförderten Wohnungen mit guter Ausstattung der Baujahrgänge 1972 bis 1978 der Anteil der Mietzuschußempfänger mit einer Miete von über 6 DM je m² und Monat etwas mehr als ein Drittel betrug, waren es in Sozialwohnungen nur 15,5 %. Bei den anderen Baujahrgängen ergeben sich in der Tendenz ähnliche Relationen. Über alle Baujahrgänge hinweg ist der Anteil der Mieten über 6 DM je m² und Monat in nicht öffentlich geförderten Wohnungen mit guter Ausstattung mit knapp einem Viertel zweieinhalb mal so groß wie der Anteil bei Sozialwohnungen. Gleichzeitig ist aber der Anteil der Mieten bis zu 3 DM je m² und Monat bei Sozialwohnungen mit 2 % gegenüber 7 % bei freifinanzierten Wohnungen niedriger. In Sozialwohnungen mit guter Ausstattung sind offenbar besonders niedrige Mieten relativ selten. Bei den von Wohngeldempfängern bewohnten freifinanzierten Neubauwohnungen gibt es vermutlich in größerer Zahl „Ausreißer" nach unten; bei diesen dürften auch Sonderfaktoren, wie z. B. hohe Arbeitgeber-Mietverbilligungen eine wesentliche Rolle spielen.

Über regionale Unterschiede der Quadratmetermieten liefert die Wohngeldstatistik keine Angaben.

I.3. Mietenentwicklung bei Altbauwohnungen

58. Auch bei Altbaumieten hat sich 1978 der Anstieg des Mietindex gegenüber 1977 weiter abgeschwächt. Trotzdem lag, wie in den Vorjahren, die Steigerungsrate über dem Durchschnitt aller im gesamten Index erfaßten Mieten.

In den letzten beiden Jahren sind die Teilindizes für vor 1924 gebaute Wohnungen und Zwischenkriegswohnungen unterschiedlich stark gestiegen. Während sich in den Jahren vor 1977 die Mieten für die Zwischenkriegswohnungen schneller entwickelt haben als die Mieten für vor 1924 gebaute Wohnungen, war der Mietanstieg seither bei den letztgenannten Wohnungen stärker. Das Mietniveau der beiden Bereiche hat sich allmählich angenähert.

Wohngeldempfänger zahlen für Altbauwohnungen im Durchschnitt Mieten von 3,60 DM je m² und Monat. Für Altbauwohnungen mit weniger guter Ausstattung zahlen Wohngeldempfänger je nach Ausstattung im Durchschnitt Mieten zwischen 2,80 DM und 3,38 DM je m² und Monat. Für Altbauwohnungen der besten Ausstattungskategorie zahlen sie durchschnittlich 4,27 DM je m² und Monat.

59. Die Modernisierung von Wohnungen führt im Rahmen der gesetzlichen Grenzen zu erhöhten Belastungen bei den Mietern. Derartige Mietbelastungssteigerungen spiegeln sich jedoch im Mietindex nicht wider; der Mietindex erfaßt über den Zeitablauf hinweg jeweils nur Mieten von „qualitätskonstantem" Wohnraum.

Die nach Modernisierung von Wohnraum zu zahlenden Mieten haben sich für die Mieter in der Regel als tragbar erwiesen, zumal sich durch die Mög-

lichkeit der Inanspruchnahme des Wohngeldes gewisse Entlastungswirkungen erzielen lassen.

Kritische Stimmen beziehen sich in der Regel auf Fälle, bei denen umfassend durchgeführte Modernisierungen zu Mietbelastungen führen, die für die Mieter teilweise nicht mehr tragbar sind. In diesen Fällen kann die Mietpreisgestaltung nach der Modernisierung dazu führen, daß vom betroffenen Mieter eine andere Wohnung gemietet werden muß.

In Sanierungsgebieten jedoch kann die Miete im Hinblick auf das Sanierungsziel der Erhaltung einer bestimmten Sozialstruktur im Sanierungsgebiet auf ein nachhaltig erzielbares Mietniveau heruntersubventioniert werden (§ 43 Abs. 2 StBauFG).

Bei Modernisierungen, die im Rahmen des Bund-Länder-Modernisierungsprogramms gefördert werden, dürfen die Mieten nach Durchführung der Modernisierung in der Regel die Mietobergrenzen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus nicht übersteigen.

II. Probleme der Mietenverzerrung und Maßnahmen zur Nachsubventionierung im Sozialwohnungsbestand

II.1. Probleme der Mietenverzerrung im Sozialwohnungsbestand

60. Für den Sozialwohnungsbestand gilt die Bindung der Mieten an die Kosten. Durch den zeitweise kräftigen Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten blieben die Mieten der älteren Sozialwohnungen über das durch Qualitätsunterschiede gerechtfertigte Ausmaß hinaus hinter den Mieten neuerer Sozialwohnungen zurück. Auch die laufend gestiegene öffentliche Förderung je Wohneinheit konnte die Entwicklung nicht auffangen.

Eine weitere „Mietenverzerrung" ist in der Mehrzahl der Länder seit dem verstärkten Übergang zur degressiven Förderung etwa ab 1970 vorprogrammiert worden. Weitere Mietpreisverzerrungen im Sozialwohnungsbestand ergaben sich aus Abweichungen der endgültigen Baukosten und der tatsächlichen Betriebskosten von den Ansätzen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei Mittelbewilligung. In Einzelfällen überstiegen die „Schlußabrechnungsmieten" deutlich die „Bewilligungsmieten". Die durch all diese Faktoren entstandenen Verzerrungen des Sozialmietengefüges wurden und werden als ungerecht empfunden.

Die Konferenz der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister (Senatoren) der Länder hat daher am 4. März 1977 eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe damit beauftragt, die rechtlichen Möglichkeiten und die Durchführbarkeit einer einmaligen Mietenentzerrungsaktion zu prüfen. Diese Arbeitsgruppe hat zwei Lösungsmodelle erarbeitet, die sich im wesentlichen hinsichtlich des Umfangs der einzubeziehenden Wohnungsbestände, der rechtlichen Verpflichtung zu Mietausgleichsleistungen und der Aufbringungsart unterschieden. Die in der praktischen Anwendung als problematisch angesehenen Vorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe sind im Hinblick auf das laufende Gesetzgebungsverfahren zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des II. Wohnungsbaugesetzes (s. a. BT-Drucksache 8/1769, 8/3403) nicht weiter verfolgt worden.

Im Rahmen dieses Verfahrens hat der Deutsche Bundestag statt dessen beschlossen, daß die Länder ermächtigt werden, nach den bisher schon erfolgten Zinsanhebungen für die Förderungsjahrgänge bis 1962 die Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen bei weiteren Förderungsjahrgängen im Interesse der Mietenentzerrung bis auf 4 % anzuheben. Es ist vorgesehen, bei den Zinsanhebungsmaßnahmen qualitative Wohnungsmerkmale wie Alter und Ausstattung zu berücksichtigen. Dabei sollen für die Mieter nicht tragbare Mietsprünge vermieden werden. Die erhöhten Rückflüsse aufgrund der Zinsanhebungen sollen den Ländern die Finanzierung der Nachsubventionierung zu teuer gewordener, neuerer Sozialwohnungen erleichtern.

Außerdem soll die nachträgliche Zusammenfassung verschiedener Gebäude oder kleinerer Wirtschaftseinheiten zu größeren Einheiten weiter erleichtert werden, indem künftig im Einzelfall der Nachweis einer Erleichterung der Bewirtschaftung als Erfordernis für die Zustimmung der Bewilligungsstelle entfällt.

II.2. Maßnahmen der Länder zur Nachsubventionierung im Sozialwohnungsbestand

61. Ab etwa 1970 haben die Länder bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus zunehmend degressive Subventionsformen eingeführt. Diese Form der Objektförderung birgt aufgrund der „vorprogrammierten" Mietsteigerungen die Gefahr in sich, daß die Mietbelastung der Haushalte dann zu hoch wird, wenn die Einkommen nicht in dem Umfang steigen, wie die Subventionsvorteile abgebaut werden. Seit 1976/77 haben verschiedene Länder Nachsubventionierungsmaßnahmen beschlossen, um die Wirkung unangemessen hoher Degressionsstufen abzuschwächen. Soziale Härten konnten damit gemildert werden.

62. Die Nachsubventionierungsmaßnahmen wurden unterschiedlich ausgestaltet. Sie haben zum Teil Geltung für nahezu alle degressiv geförderten Wohnungen (so in Niedersachsen, Hamburg, Berlin, Bremen, Nordrhein-Westfalen), zum Teil nur für bestimmte Jahrgänge, in denen die Degressionsstufen besonders stark ausgeprägt waren (so in Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg). Zum Teil wird eine Nachsubventionierung gleichzeitig davon abhängig gemacht, daß die Mieter die Einkommensgrenzen nach § 25 II. WoBauG entweder nicht oder nur innerhalb eines eng begrenzten Rahmens überschreiten (so in Baden-Württemberg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen). In Bremen sind für den gesamten Sozialwohnungsbestand Mietobergrenzen eingeführt worden, bei deren Überschreiten Zu-

schüsse dann gezahlt werden, wenn die Bewohner ein Einkommen haben, das die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 10 % überschreitet. In zwei Ländern werden die Aufwendungssubventionen gekürzt, wenn die Einkommen der Mieter bestimmte Grenzen überschreiten (so in Bremen und Nordrhein-Westfalen). Die gewählten Maßnahmen wurden also vielfach kombiniert. Überwiegend sind die Nachsubventionierungsmaßnahmen zunächst befristet. Hessen hat nur 1977 nachsubventioniert. In den Ländern Rheinland-Pfalz, Saarland und Schleswig-Holstein bestand kein zwingender Nachsubventionierungsbedarf. (Zu den Nachsubventionierungsmaßnahmen der einzelnen Länder vgl. Anlage 21).

III. Mietobergrenzen und künftiger Mietenanstieg im sozialen Wohnungsbau

III.1. Mietobergrenzen und Förderungssystem

63. Im Zeitraum 1978/79 wurden in fünf Ländern die Mietobergrenzen angehoben, in sechs Ländern wurden sie konstant gehalten. Aus Anlage 19 wird deutlich, daß die z. Z. in den Ländern geltenden Mietobergrenzen zwischen 3,50 DM und 5,50 DM je m^2 und Monat streuen. Für die große Mehrzahl der Sozialwohnungen des Förderungsjahrgangs 1979 ist eine Bewilligungsmiete um 4,90 DM je m^2 und Monat typisch. Im Vorjahr lag die Bewilligungsmiete bei etwa 4,70 DM je m^2 und Monat. In den Ländern, in denen die Mietobergrenzen angehoben wurden, lag die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt bei 0,35 DM je m^2 und Monat. Lediglich in zwei Ländern betrug die Erhöhung 0,40 DM je m^2 und Monat.

64. Zur Beurteilung der Mietobergrenzen sind zusätzliche Informationen darüber notwendig, in welcher Höhe die jeweiligen Bauherren nach den Richtlinien der einzelnen Länder Betriebskosten in die Bewilligungsmiete einzurechnen haben. Die Betriebskostenpauschalen streuen in den Ländern erheblich. Die Streubreite liegt bei 0,83 DM je m^2 und Monat. Diese Spanne ist u. a. darauf zurückzuführen, daß in vier Ländern die Betriebskostenpauschalen seit 1976 trotz inzwischen gestiegener Gebühren für kommunale Dienstleistungen unverändert angesetzt werden. Wie bereits im Mietenbericht 1977 bemerkt (vgl. Nr. 67), lassen die niedrig angesetzten Betriebskostenpauschalen darauf schließen, daß später zum Teil noch Mietkorrekturen zu erwarten sind.

Ein Vergleich der Mietobergrenzen für Bewilligungsmieten ohne Betriebskosten (Anlage 19, Spalte 4) zeigt zwischen den einzelnen Ländern in etwa noch die gleiche Spannweite wie ein Vergleich der Bewilligungsmieten einschließlich Betriebskosten.

65. Die Länder waren im Berichtszeitraum weiterhin bemüht, im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten bei der Neubauförderung den subventionstechnisch bedingten Mietanstieg der Neubauförderung zu begrenzen. Für den Förderungsjahrgang 1979 haben mit Ausnahme Hamburgs alle Länder versucht, durch die Verlängerung des Zeitraums der Gewährung von Aufwendungsbeihilfen und Einführung einer größeren Zahl von Degressionsstufen die vorprogrammierten Mietsprünge klein zu halten. In Hamburg war bereits früher die Förderungsmethode umgestellt worden.

III.2. Mietenentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand bis 1982

66. Auch für den vorliegenden Mietenbericht haben die Länder wiederum die absehbare Mietenentwicklung im Sozialwohnungsbestand bis zum Jahre 1982 auf der Grundlage von Angaben größerer Wohnungsunternehmen errechnet (vgl. Anlage 20). Die vorliegende Übersicht umfaßt die Förderungsjahrgänge bis einschließlich 1978.

Die Annahmen über die Entwicklung von Betriebskosten, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie über die Mieterhöhung nach Entfallen der Grundsteuervergünstigung wurden gegenüber der letzten Umfrage unverändert gelassen. Die zum 1. Juli 1979 in Kraft getretenen Änderungen der Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostenpauschalen werden durch die den Berechnungen zugrunde liegenden Annahmen über die Entwicklung der Verwaltungs- und Instandhaltungskosten abgedeckt.

Wie schon für die entsprechenden Übersichten in den vorangegangenen Mietenberichten gilt auch für die neue Übersicht, daß die Ergebnisse weder den Anforderungen an eine Total- noch an eine Repräsentativerhebung genügen. Abstriche müssen auch hinsichtlich der Vergleichbarkeit mit früheren Übersichten gemacht werden. Einige Länder haben unter Berücksichtigung inzwischen durchgeführter Nachsubventionierungsmaßnahmen einzelne Mietangaben korrigiert. Es ist zu erwarten, daß auch in Zukunft gewisse Korrekturen vorgenommen werden. So konnte z. B. die jüngst beschlossene Nachsubventionierungsmaßnahme in Bayern noch nicht berücksichtigt werden.

67. Trotz dieser Einschränkungen sind – unter Berücksichtigung der vorher dargestellten Nachsubventionierungsmaßnahmen – folgende Ergebnisse von Bedeutung:

Der schon für das Jahr 1979 befürchtete Mietanstieg bei den Förderungsjahrgängen Anfang der 70er Jahre auf Mieten um 7 DM je m^2 und Monat in den Ballungsgebieten verschiedener Länder konnte durch Nachsubventionierungsmaßnahmen hinausgeschoben werden.

Innerhalb der gesamten Jahrgangsgruppe ab 1967 bis heute werden in den Jahren 1980 bis 1982 bei den älteren Jahrgängen höhere Mieten erreicht als bei den neuesten Jahrgängen.

Für die Wohnungen der Förderungsjahrgänge 1970 bis 1975 werden 1982 im Durchschnitt Mieten in

Höhe von etwa 6,10 DM bis 6,85 DM je m^2/Monat gezahlt werden müssen, während die Mieten für Sozialwohnungen der Jahrgänge 1976 bis 1978 im Durchschnitt etwa 5,55 DM bis 6,10 DM je m^2/Monat betragen werden.

In Bremen wird durch die Art der Nachsubventionierung für die Baujahrgänge 1967 bis 1976 mit einem konstanten Mietniveau von 5,40 DM je m^2/ Monat gerechnet. Die Bundesregierung begrüßt die bisherigen Maßnahmen der Länder zur Dämpfung des subventionstechnisch bedingten Mietanstiegs. Sie geht davon aus, daß die Länder auch weiterhin bemüht bleiben, geeignete Maßnahmen zur Milderung derartiger Mietsteigerungen zu treffen.

Anlagen zum Wohngeld- und Mietenbericht 1979

Verzeichnis der Anlagen zum Wohngeldbericht

Verzeichnis der Anlagen zum Mietenbericht

Anlage 1

Entwurf eines Fünften Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes [1]

Vorblatt

A. Zielsetzung

Die Anwendungsbereiche des Wohngeldgesetzes und des Unterhaltssicherungsgesetzes sollen eindeutig gegeneinander abgegrenzt werden.

B. Lösung

Alle Grundwehrdienstleistende, die alleinstehend sind, d. h. einen eigenen Haushalt führen, erhalten nach dem gleichzeitig geänderten Unterhaltssicherungsgesetz eine Mietbeihilfe. Das Wohngeldgesetz ist deshalb auf diesen Personenkreis nicht mehr anzuwenden.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Einzelplan 25: −8,5 Millionen DM.

---

[1] Vom Bundeskabinett im Umlaufverfahren beschlossen am 7. Dezember 1979, Bundesratsdrucksache 612/79.

Entwurf eines Fünften Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

§ 41 des Wohngeldgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. August 1977 (BGBl. I S. 1685), geändert durch Artikel II § 23 des Sozialgesetzbuches – Verwaltungsverfahren – vom . . . (BGBl. I S. . . .), erhält folgende Fassung:

„§ 41

Gesetzeskonkurrenz

(1) Auf alleinstehende Wehrpflichtige im Sinne des § 7a Abs. 1 des Unterhaltssicherungsgesetzes ist das Wohngeldgesetz für die Dauer ihres Grundwehrdienstes nicht anzuwenden. Ist dem Wehrpflichtigen Wohngeld für einen Zeitraum bewilligt, in den der Beginn des Grundwehrdienstes fällt, wird das Wohngeld bis zum Ablauf des Bewilligungszeitraums in gleicher Höhe weitergewährt; § 30 bleibt unberührt.

(2) Absatz 1 gilt auch für die Personen, auf die § 7a Abs. 1 des Unterhaltssicherungsgesetzes entsprechend anzuwenden ist.

Artikel 2

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 1980 in Kraft."

Begründung

I.

Der Gesetzentwurf steht in engem Zusammenhang mit dem von der Bundesregierung gleichzeitig eingebrachten Entwurf eines Sechsten Gesetzes zur Änderung des Unterhaltssicherungsgesetzes, durch den die Gewährung der Mietbeihilfe an alleinstehende Wehrpflichtige verbessert und die Anwendungsbereiche des Unterhaltssicherungsgesetzes und des Wohngeldgesetzes eindeutig gegeneinander abgegrenzt werden sollen. Für diese Abgrenzung ist auch eine Änderung des Wohngeldgesetzes erforderlich.

Zu § 41 Abs. 1

Wehrpflichtige, die alleinstehend und Mieter von Wohnraum sind, erhalten nach dem vorgesehenen § 7a Abs. 1 und 2 USG für die Dauer des Grundwehrdienstes in jedem Falle vollen Wohnkostenersatz oder Teilersatz. Der Teilersatz entspricht durchschnittlichem Wohngeld. Für diesen Personenkreis kann daher die Anwendung des WoGG ausgeschlossen (Satz 1) und damit zugleich der Anwendungsbereich von § 7a USG und des WoGG gegeneinander abgegrenzt werden. Soweit dem Wehrpflichtigen jedoch Wohngeld für einen Zeitraum bewilligt ist, in den der Beginn des Grundwehrdienstes fällt, wird das Wohngeld bis zum Ablauf des Bewilligungszeitraums (in der Regel zwölf Monate) auch während der Dienstzeit weitergewährt (Satz 2, 1. Halbsatz).

Nach Satz 2, letzter Halbsatz sind aber folgende Fälle ausgenommen: Die Wohnung wird vor Ablauf des Bewilligungszeitraums aufgegeben, das Wohngeld wird nicht zur Bezahlung der Miete verwendet oder es ist unrechtmäßig erlangt worden (§ 30 WoGG).

Mit der für den Wehrpflichtigen und die beteiligten Verwaltungen einfach zu vollziehenden Neuregelung wird für einen Teilbereich der Entschließung des Deutschen Bundestages vom 16. Juni 1977 entsprochen, durch welche die Bundesregierung insbesondere ersucht worden ist, Vorschläge vorzulegen, wie der Verwaltungsvollzug des WoGG vereinfacht und die Verwaltungskosten gesenkt werden können (vgl. Plenarprotokoll 8/32, Seite 2418 D, in Verbindung mit Drucksache 8/590).

Zu § 41 Abs. 2

Die Regelung des Absatzes 1 wird auf alle Personen, auf die § 7a des Unterhaltssicherungsgesetzes ent-

sprechend Anwendung findet (z. B. Zivildienstleistehende – § 78 Abs. 1 Nr. 2 Zivildienstgesetz), erstreckt.

II. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Auf Grund der vorgesehenen wohnungsmäßigen Betreuung aller alleinstehenden Grundwehrdienstleistenden durch das Unterhaltssicherungsgesetz ergeben sich Einsparungen beim Wohngeld, das vom Bund und Ländern je zur Hälfte getragen wird. Die Einsparungen beim Bund betragen 8,5 Millionen DM.

Anlage 2

AUSZUG

Entwurf eines Sozialgesetzbuches (SGB) — Verwaltungsverfahren — (Drucksache 8/2034)

Artikel I

Zehntes Buch (X)
Verwaltungsverfahren und Beziehungen der Leistungsträger zueinander und zu Dritten

. . .

Artikel II

Übergangs- und Schlußvorschriften

Erster Abschnitt

Änderung von Gesetzen

. . .

§ 23

Änderung des Wohngeldgesetzes

Das Wohngeldgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. August 1977 (BGBl. I S. 1685), wird wie folgt geändert:

1. §§ 24, 25 Abs. 1, § 26 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz und Satz 2, § 28 Abs. 1 Satz 3, §§ 31 und 32 werden gestrichen.

2. § 8 Abs. 4 erhält folgende Fassung:

   „Die Bundesregierung berichtet dem Bundestag jeweils in einem Abstand von längstens vier Jahren über die Durchführung dieses Gesetzes und über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum, um insbesondere eine Entscheidung über die Anpassung der nach Absatz 1 maßgebenden Beträge zu ermöglichen."

3. In § 11 Abs. 1 Satz 2 zweiter Halbsatz wird das Wort „ergänzenden" gestrichen.

4. In § 16 Abs. 3 Satz 3 werden nach der ersten Anführung der §§ 10 bis 15 die Worte „sowie der Absätze 1 und 2" gestrichen.

5. In § 17 Satz 2 Nr. 1 werden die Worte „und zur Bundesanstalt für Arbeit" gestrichen.

6. Die Überschrift des Vierten Teils erhält folgende Fassung:

   „Bewilligung, Erhöhung, Wegfall des Wohngeldes".

7. § 23 wird wie folgt geändert:

   a) Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1.

   b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

      „(2) Die Vorschrift des § 65 a des Ersten Buches Sozialgesetzbuch (Aufwendungsersatz) ist nicht anzuwenden."

8. § 30 erhält folgende Fassung:

   „§ 30

   Wegfall des Wohngeldanspruchs

   (1) Wird der Wohnraum, für den Wohngeld bewilligt ist, vor Ablauf des Bewilligungszeitraums von allen zum Haushalt rechnenden Familienmitgliedern nicht mehr benutzt, so entfällt der Anspruch auf Wohngeld von dem folgenden Zahlungsabschnitt an.

   (2) Wird das Wohngeld nicht zur Bezahlung der Miete oder zur Aufbringung der Belastung verwendet, so entfällt der Anspruch auf Wohngeld von dem folgenden Zahlungsabschnitt an. Satz 1 gilt nicht, soweit der Wohngeldanspruch Gegenstand einer Aufrechnung, Verrechnung, Verpfändung oder Pfändung ist oder auf einen Träger der Sozialhilfe oder Kriegsopferfürsorge übergegangen ist.

   (3) Ist ein alleinstehender Antragsberechtigter nach der Antragstellung verstorben, so entfällt der Anspruch auf Wohngeld von dem auf den Sterbemonat folgenden Zahlungsabschnitt an. Rechnen zum Haushalt des verstorbenen Antragstellers mehrere Familienmitglieder, so entfällt der Anspruch auf Wohngeld erst mit Ablauf eines weiteren Zahlungsabschnitts.

   (4) Wegen anderer Änderungen in den für die Gewährung des Wohngeldes erheblichen Verhältnissen entfällt oder verringert sich der Anspruch auf Wohngeld nicht."

9. In Anlage 10 Abs. 3 Nr. 3 werden die Worte „aus Absatz 1 Spalte 46" gestrichen.

Begründung

Zu Artikel II Erster Abschnitt

Änderung von Gesetzen

. . .

Zu § 23: Änderung des Wohngeldgesetzes

Erforderlich war die Streichung oder Änderung,

von § 8 Abs. 4 aus folgenden Gründen: Die geltende starre Zweijahresfrist hat dazu geführt, daß Wohngeld- und Mietenberichte auch zur Unzeit zu erstatten waren, zum Beispiel zeitgleich mit einem Verfahren zur Novellierung des Gesetzes oder kurz danach, ohne ausreichende Daten über deren Auswirkungen. Durch die vorgesehene elastische Regelung wird gewährleistet, daß dem Bundestag in jeder Legislaturperiode wenigstens einmal über die Durchführung des WoGG sowie über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum zu berichten ist und die angegebenen Unzuträglichkeiten vermieden werden können. Zugleich wird eine gesetzliche Grundlage für den schon bisher mit dem Mietenbericht verbundenen Wohngeldbericht geschaffen. Diese gesetzliche Regelung schließt im übrigen nicht aus, daß die Bundesregierung auf Anforderung besondere Berichte, zum Beispiel über die Eckdaten der Wohngeldförderung sowie über die Mietenentwicklung für Wohnraum auf der Grundlage der laufenden Statistik, erstattet.

von § 11 Abs. 1 Satz 2 zweiter Halbsatz zur redaktionellen Anpassung an den Sprachgebrauch von § 37 Einkommensteuergesetz,

von § 16 Abs. 3 Satz 3 zur Beseitigung von Unstimmigkeiten im Wortlaut,

von § 17 Satz 2 Nr. 1 zur Klarstellung, daß es für die Erhöhung des pauschalen Abzugs vom Jahreseinkommen auf 22,5 % ausreicht, wenn lediglich Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung entrichtet werden. Zum anderen ergibt sich aus der Streichung, daß ein pauschaler Abzug von 22,5 % nicht vorzunehmen ist, wenn ausschließlich Pflichtbeiträge zur Bundesanstalt für Arbeit entrichtet werden.

der Überschrift des Vierten Teils wegen des Wegfalls wesentlicher Verfahrensvorschriften,

von § 23 aus folgenden Gründen: Durch die Ergänzung des § 23 um einen zweiten Absatz wird die Anwendung von I § 65 a SGB ausgeschlossen. Dem Antragsberechtigten oder den zu seinem Haushalt rechnenden Familienmitgliedern (§ 4 WoGG) kann auch künftig zugemutet werden, die sich im Zusammenhang mit der Erlangung von Wohngeld ergebenden, in aller Regel geringfügigen Aufwendungen selbst zu tragen. Sie entstehen dem Wohngeldempfänger in Wahrnehmung eines staatlichen Leistungsangebots, während etwa entsprechende Aufwendungen beim Empfänger von Kriegsopferfürsorge mittelbare Folge eines ihm abverlangten Sonderopfers sind und ihm nach § 32 KOVVerfG, dem I § 65 a SGB nachgebildet ist, bereits nach geltendem Recht erstattet werden. Durch den Ausschluß von Aufwendungsersatz bleibt auch ein angemessenes Verhältnis von Wohngeld und Verwaltungsaufwand gewahrt.

von § 24 Abs. 1 wegen X § 20 SGB,

von § 24 Abs. 3 wegen I § 60 Abs. 1 Nr. 2 SGB und wegen Neufassung von § 30 WoGG (hier: Absatz 1),

von § 25 Abs. 1 wegen X §§ 3 bis 7, 21 Abs. 4 und I § 35 Abs. 2 SGB,

von § 26 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz und Satz 2 wegen X § 31 Abs. 4, §§ 33 und 34 SGB,

von § 28 Abs. 1 Satz 3 wegen Neufassung von § 30 WoGG (hier: Absatz 3),

von § 30 wegen Streichung von § 24 Abs. 3, § 28 Abs. 1 Satz 3 sowie § 30 Abs. 1, 2 und 4 WoGG in der bisher geltenden Fassung, ferner im Hinblick auf X § 43 Abs. 2 und § 46 SGB,

von § 31 Abs. 1 und 2 wegen X § 48 SGB,

von § 31 Abs. 3 wegen X § 64 SGB,

von § 31 Abs. 4 wegen X §§ 42 bis 48 SGB,

von § 32 wegen X § 62 SGB,

von Anlage 10 Abs. 3 Nr. 3 zur Beseitigung von Unstimmigkeiten im Wortlaut.

Stellungnahme des Bundesrates

. . .

52. **Zu Artikel II § 23 nach Nummer 1** (§ 3 Abs. 1 Satz 2 WoGG) und **nach Nummer 8** (§ 41 WoGG),

a) Nach Nummer 1 ist folgende Nummer 1 a einzufügen:

,1 a. In § 3 Abs. 1 Satz 2 werden die Worte „Insasse eines Heimes, das überwiegend Wohnzwecken dient" durch die Worte „Heimbewohner, der sich in einem Heim überwiegend zu Wohnzwecken aufhält" ersetzt.'

b) Nach Nummer 8 ist folgende Nummer 8 a einzufügen:

,8 a. § 41 erhält folgende Fassung:

„§ 41

Sonderregelung für die Antragberechtigung von Heimbewohnern

Heimbewohner, die durch die Änderung des § 3 Abs. 1 Satz 2 aufgrund des ... (Name des Änderungsgesetzes) an sich ihr Antragrecht verloren haben, denen aber bis zu diesem Zeitpunkt Wohngeld gewährt worden ist, bleiben noch fünf Jahre lang antragberechtigt."'

c) § 35 Abs. 4 ist dahin zu ergänzen, daß auch die neu einzufügenden Nummern 1 a und 8 a in Artikel II § 23 am Tage nach der Verkündung in Kraft treten.

Begründung zu a)

Zur Zeit ist die Antragberechtigung pflegebedürftiger Insassen eines kombinierten Wohn- und Pflegeheimes von der Zufälligkeit abhängig, daß in dem Heim die Anzahl der Pflegebetten niedriger als die Bettenzahl der nichtpflegebedürftigen Heimbewohner ist.

Der Vorschlag löst die Antragberechtigung aus der Bindung an die Aufteilung der Betten in den einzelnen Heimen und knüpft sie statt dessen an die Person des Antragstellers.

Der Entwurf sieht vor, daß alle Fälle des überwiegenden Bewahrens vom Bezug von Wohngeld ausgeschlossen werden: Wie bisher werden die Bewohner reiner Wohnheime und die in kombinierten Heimen lebenden nichtpflegebedürftigen Personen antragberechtigt sein. Wie bisher werden die Bewohner reiner Pflegeheime nicht antragberechtigt sein; das gleiche gilt für diejenigen in kombinierten Heimen lebenden pflegebedürftigen Personen, die schon nach dem zur Zeit geltenden Recht keine Antragberechtigung besitzen. Allerdings geht die Gleichbehandlung zu Lasten der pflegebedürftigen Heimbewohner, die in einem Heim leben, in dem die Anzahl der Pflegebetten niedriger als die Bettenzahl der nichtpflegebedürftigen Heimbewohner ist und die daher nach den geltenden Regelungen noch antragberechtigt sind. Im Interesse einer sachlich differenzierenden, klar abgrenzbaren und praktikablen Lösung verzichtet der Vorschlag auf die bisherige sachlich nicht gebotene Besserstellung dieser Personengruppe. Die Zäsur wird bei dem überwiegenden Zweck der Heimunterbringung gemacht: Personen, für die die räumliche Unterbringung nur die notwendige Voraussetzung für die Verfolgung eines anderen Zwecks im Heim ist, halten sich nicht überwiegend zu Wohnzwecken dort auf. Sie sind deshalb nicht für einen Mietzuschuß antragberechtigt.

zu b)

Die bisherige Fassung des § 41 ist durch Zeitablauf gegenstandslos geworden.

Die Übergangsregelung soll verhindern, daß den pflegebedürftigen Personen, die zur Zeit noch antragberechtigt sind, die aufgrund der Gesetzesänderung jedoch ihre Antragberechtigung verlieren (vgl. Begründung zur Änderung des § 3 Abs. 1), ersatzlos ein Teil ihres Einkommens entzogen wird, auf das sie sich gerade im Zusammenhang mit den relativ hohen Heimkosten eingestellt haben. Der Vorschlag bemißt den Übergangszeitraum bewußt nicht zu kurz, um Härtefälle zu vermeiden.

zu c)

Die Änderungen des § 3 und des § 41 sollen am Tage nach der Verkündung in Kraft treten.

53. **Zu Artikel II § 23 nach Nummer 5** (§ 18 WoGG) **und § 35 Abs. 4**

a) Nach Nummer 5 ist folgende Nummer 5 a einzufügen:

,5 a. § 18 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1.

b) Es wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Personen, die in eheähnlicher Gemeinschaft leben, dürfen hinsichtlich der Voraussetzungen und der Höhe des Wohngeldes nicht

besser gestellt werden als Ehegatten."'

b) § 35 Abs. 4 ist dahin zu ergänzen, daß auch die einzufügende Nummer 5 a am Tage nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft tritt.

Begründung

zu a)

Zur Zeit wird in Auslegung des § 18 Satz 1 Wohngeld für Partner eheähnlicher Gemeinschaften insoweit versagt, als sie – bei im übrigen unveränderten Bedingungen – ein höheres Wohngeld als Ehepartner erhalten würden.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 19. Oktober 1977 (VIII C 20.77) geht dagegen davon aus, daß bei Partnern eheähnlicher Gemeinschaften die Tatsache der Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft wie folgt zu berücksichtigen sei: Trägt der eine Partner mehr als der antragstellende andere Partner zum gemeinsamen Hausstand bei, so ist die Hälfte des Mehrbetrags bei der Berechnung des Jahreseinkommens nach § 10 Abs. 1 WoGG dem Antragsteller als Einnahme anzurechnen. Auf diese Weise können in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Antragsteller mehr Wohngeld als verheiratete Antragsteller erhalten.

Der Vorschlag sieht – in Konkretisierung von Artikel 6 des Grundgesetzes – vor, daß bei der Bewilligung von Wohngeld bei Partnern eheähnlicher Gemeinschaften stets ein Vergleich mit gleichgestellten Ehepartnern zu erfolgen hat und Wohngeld zur Vermeidung sozialer Härten nur in dem Umfang erforderlich ist, in dem ein Ehepartner Wohngeld erhielte. Damit wird lediglich die Regelung in das Gesetz eingefügt, die bereits bisher praktiziert wurde und die wegen des Fehlens der gesetzlichen Grundlage durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts in Frage gestellt ist.

zu b)

Die Änderung des § 18 WoGG soll schon am Tage nach der Verkündung in Kraft treten.

54. **Zu Artikel II § 23 nach Nummer 5 a – neu –** (§ 21 WoGG) und § 35 Abs. 4

a) Es ist folgende neue Nummer 5 b einzufügen:

‚5 b. § 21 wird wie folgt geändert:

a) Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1. In dem neuen Absatz 1 wird Satz 2 gestrichen.

b) Es wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) Wohngeld wird versagt, wenn der Antragsberechtigte oder alle zu seinem Haushalt rechnenden Familienmitglieder (§ 4) zu dem Personenkreis gehören, deren Ausbildungsförderung durch die Bestimmungen des Bundesausbildungsförderungsgesetzes oder durch § 40 Arbeitsförderungsgesetz geregelt ist, oder wenn er oder sein Ehegatte nach dem Graduiertenförderungsgesetz gefördert wird."'

b) § 35 Abs. 4 ist dahin gehend zu ändern, daß § 23 Nr. 5 b auch am Tage nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft tritt.

Begründung

zu a)

Die staatliche Unterstützung der in der Ausbildung befindlichen Personen wird durch die in dem neuen Absatz 2 genannten Gesetze geregelt. Diese Regelung muß abschließend sein, um eine sich sonst ergebende Ungleichbehandlung der Auszubildenden und erheblichen zusätzlichen Verwaltungsaufwand zu vermeiden. Dieser Grundgedanke ist bereits für die Ausbildungshilfe nach § 31 Bundessozialhilfegesetz gesetzlich verankert.

Nach der gerichtlichen Interpretation der gegenwärtigen Gesetzeslage (s. u. a. Bundesverwaltungsgericht vom 19. Oktober 1977 — VIII C 20.77 –) wäre einem Studenten Wohngeld zu gewähren, der wegen zu hohen Einkommens seiner Eltern, wegen Überschreitung der Förderungshöchstdauer oder einer nicht förderungswürdigen Zweitausbildung von einer BAFöG-Unterstützung ausgeschlossen ist, während einem Studenten mit geringer BAFöG-Unterstützung Wohngeld nach § 21 Satz 2 WoGG zu versagen ist. Die vom Gericht für möglich gehaltene Regelung der Anrechnung von Unterhaltsleistungen oder -ansprüchen der Auszubildenden gegenüber ihren Unterhaltsverpflichteten ist verwaltungsmäßig nicht oder nur mit einem nicht zu vertretenden Verwaltungsaufwand zu verwirklichen.

Das gleiche Problem ergibt sich bei denjenigen Personen, deren Ausbildung nach dem Arbeitsförderungsgesetz gefördert wird. Die Fortbildung der durch dieses Gesetz zu Fördernden wird durch die Neufassung nicht betroffen.

Wohngeldberechtigt bleiben, da für sie keine Regelung in den speziellen Gesetzen getroffen ist, die Auszubildenden, in deren Haushalten ein nicht unter die die Ausbildung fördernden Gesetze fallendes Familienmitglied lebt (Ehepaar mit einem nicht in der Ausbildung befindlichen Partner, Ehepaar oder Einzelperson mit Kind). Sofern nicht in den speziellen Gesetzen auch für diese Personengruppe eine Regelung getroffen wird, muß das hingenommen werden. Familienpolitische Gründe rechtfertigen das.

Denjenigen Antragsberechtigten, die Förderungsbeträge nach dem Graduiertenförderungs-

gesetz erhalten können, soll Wohngeld nur dann versagt werden, wenn sie tatsächlich solche Leistungen erhalten, weil auch bei Vorliegen der Förderungsvoraussetzungen nach diesem Gesetz kein Förderungsanspruch besteht.

zu b)

Auch die Änderung des § 21 WoGG soll bereits am Tage nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft treten.

55. **Zu Artikel II § 23 Nr. 8** (§ 30 Abs. 3 WoGG)

In Artikel II § 23 Nr. 8 sind in § 30 Abs. 3 die Worte „so entfällt der Anspruch auf Wohngeld erst mit Ablauf eines weiteren Zahlungsabschnitts" zu ersetzen durch die Worte „so entfällt der Anspruch auf Wohngeld erst mit Ablauf des laufenden Bewilligungszeitraumes".

Begründung

Es hat sich in vielen Fällen gezeigt, daß im Falle eines Todes des Wohngeldempfängers dieses Ereignis nicht rechtzeitig angezeigt und ein neuer Antrag der hinterbliebenen Familienangehörigen auf Wohngeld zu spät gestellt wird. Es kommt demzufolge zu Überzahlungen, die mit Rückforderung, Aufrechnung oder Verzicht auf die Rückforderung verbunden sind.

Die vorgeschlagene Gesetzesänderung soll dazu dienen, diese Verwaltungsmehrarbeit zu beseitigen und Härten für die übrigen Familienmitglieder zu verhindern.

Die vorgeschlagene Regelung erscheint auch deshalb geboten, um die derzeit bestehende Ungleichbehandlung zu anderen Fällen des Ausscheidens eines Familienmitgliedes aus dem Familienverband zu beseitigen. Wenn z. B. der Wohngeldempfänger nicht durch Tod, sondern durch dauernde Trennung oder Scheidung die Familie verläßt, ändert sich für die verbleibenden Familienmitglieder ebenfalls nichts an der Wohngeldgewährung. Gleiches gilt für andere Fälle des dauernden Ausscheidens von Familienmitgliedern aus dem Familienverband, solange nur eine Person aus diesem in der Wohnung bleibt.

56. **Zu Artikel II § 23 Nr. 8** (§ 30 nach Absatz 4 WoGG)

In Nummer 8 ist in § 30 folgender Absatz 5 anzufügen:

„(5) Nach Stellung des vollständigen Antrags ist der Antragberechtigte nur in dem in Absatz 1 geregelten Fall zu einer Mitteilung an die zuständige Stelle verpflichtet."

Begründung

Der neue Absatz 5 soll unvertretbaren Verwaltungsaufwand vermeiden und damit die Verwaltungskosten senken helfen. Die Ersparnis an Verwaltungskosten wird auch weit größer sein als diejenigen an sich ungerechtfertigt überhöhten Wohngeldleistungen, zu denen es aufgrund der Regelung vereinzelt kommen wird.

Im übrigen dient der Vorschlag der Klarstellung, daß es keine über Absatz 1 hinausgehende gesetzliche Regelung gibt, die im Wohngeldrecht zu weitergehenden Mitteilungen verpflichtet.

Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates

. . .

Zu 52. bis 55. (Artikel II § 23 nach Nr. 1 – § 3 Abs. 1 Satz 2 WoGG – und nach Nr. 8 – § 41 WoGG –, zu Artikel II § 35 Abs. 4; Artikel II § 23 nach Nr. 5 – § 18 WoGG – und § 35 Abs. 4; Artikel II § 23 nach Nr. 5 a – neu – § 21 WoGG – und § 35 Abs. 4; Artikel II § 23 Nr. 8 – § 30 Abs. 3 WoGG –)

Die Bundesregierung widerspricht der Behandlung der Vorschläge im Rahmen des Verwaltungsverfahrens – Sozialgesetzbuch.

Die vorgeschlagenen Änderungen sind nicht durch den vorliegenden Gesetzentwurf bedingt. Zu diesen wohngeldspezifischen Vorschlägen wird die Bundesregierung deshalb erst in einem eigenen Gesetzgebungsverfahren im Bereich des Wohngeldrechts Stellung nehmen.

Zu 56. (Artikel II § 23 Nr. 8 – § 30 nach Abs. 4 WoGG)

Die Bundesregierung widerspricht dem Vorschlag.

Es gibt keine überzeugenden Gründe, von der Mitteilungspflicht in § 60 SGB abzuweichen. Mit dem Vorschlag ist die Gefahr von ungerechtfertigten Wohngeldleistungen verbunden.

Anlage 3

Aufgliederung der abzusetzenden monatlichen Beträge

Haushaltsgröße (Personen)	Abzusetzende monatliche Beträge		Darunter					
			Außer Betracht bleibende Einnahmen (§ 14)		Freibeträge nach § 16		Aufwendungen nach § 12 a [2])	
	DM	% der Bruttoeinnahmen [1])	DM	% der Bruttoeinnahmen [1])	DM	% der Bruttoeinnahmen [1])	DM	% der Bruttoeinnahmen [1])
1	279,00	*33,8*	74,97	*9,1*	38,42	*4,7*	4,01	*0,5*
2	392,76	*33,9*	45,31	*3,9*	72,48	*6,3*	5,17	*0,4*
3 und 4	644,99	*37,8*	7,81	*0,5*	25,37	*1,5*	16,42	*1,0*
5 und mehr	1 105,71	*43,6*	3,81	*0,2*	23,77	*0,9*	21,65	*0,9*
insgesamt	461,28	*36,4*	54,49	*4,8*	41,28	*3,6*	7,40	*0,6*

[1]) vgl. Tabelle 6
[2]) Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen.

Anlage 4

Sonderbegünstigung für bestimmte Personengruppen (1976 bis 1978)

Rechtsgrundlagen und Art der Begünstigung		Zahl der Fälle in 1 000			Durchschnittsbetrag je Fall in DM/Monat			%-Anteile der geförderten Haushalte an allen Wohngeldempfängern		
		1976	1977	1978	1976	1977	1978	1976	1977	1978
Nichtanrechnung von Einnahmen nach § 14 Abs. 1 Nr. 6, 7, 28 und 29 des 2. WoGG	Zahl der begünstigten Haushalte insgesamt	297,7	279,0	290,0	299	328	291	*18,8*	*19,0*	*18,7*
	darunter:									
	Grundrenten an Witwen und Waisen	172,2	162,6	147,9	323	356	373	*10,9*	*11,1*	*9,6*
	Grundrenten an Beschädigte	41,4	39,9	26,0	251	271	291	*2,6*	*2,7*	*1,7*
	Entschädigungsrenten	52,6	49,7	42,2	77	78	79	*3,3*	*3,4*	*2,7*
	Halber Betrag der Unterhaltshilfe	92,4	84,0	74,0	206	226	249	*5,8*	*5,7*	*4,8*
Absetzung von Freibeträgen und Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen nach § 16 bzw. nach § 12 a des 2. WoGG	Zahl der begünstigten Haushalte insgesamt	448,3	431,0	360,0	112	112	178	*28,3*	*29,4*	*23,2*
	darunter:									
	Behinderte mit Erwerbsminderung [1])									
	– 50 bis unter 80 %	} 385,1	} 373,4	159,3	} 104	} 104	130	} *24,3*	} *25,5*	*10,3*
	– 80 % und mehr			198,7			208			*12,8*
	Tuberkulosekranke [1])	7,8	6,1	·	119	116	·	*0,5*	*0,4*	·
	Heimkehrer nach dem 31. Dezember 1948 [1])	2,5	1,9	} 3,3	106	106	} 110	*0,2*	*0,1*	} *0,2*
	Opfer nationalsoz. Verfolgung [1])	1,7	1,5		105	105		*0,1*	*0,1*	
	Vertriebene	8,1	7,3	10,8	109	109	139	*0,5*	*0,5*	*0,7*
	Berücksichtigte Unterhaltsverpflichtungen nach § 12 a	10,9	10,0	15,5	164	167	·	*0,7*	*0,7*	*1,0*

[1]) Nur Fälle, in denen der Haushalt nur einen Freibetrag nach § 16 in Anspruch nimmt.

Anlage 5

Wohngeldempfänger in öffentlich geförderten Mietwohnungen (1976, 1978)

	Anteil an allen Mietwohnungen von Wohngeldempfängern[1]) 1976 und 1978 in %						Anteil der Mietwohnungen von Wohngeldempfängern an allen Mietwohnungen der nach Baualter und Förderung entsprechenden Gruppe 1978 (in %)		
	insgesamt		nicht öffentlich gefördert		öffentlich gefördert		insgesamt	nicht öffentlich gefördert	öffentlich gefördert
	1976	1978	1976	1978	1976	1978			
Altbauwohnungen	26,2	24,7	26,2	24,7	—	—	6,4	6,4	—
Neubauwohnungen	73,8	75,3	26,8	29,1	47,0	46,2	11,9	8,4	13,3
davon bezugsfertig:									
nach dem 20. Juni 1948 ..... bis zum 31. Dezember 1965 .	41,2	40,5	13,0	14,4	28,2	26,1	7,6	5,1	9,1
nach dem 31. Dezember 1965 bis zum 31. Dezember 1971 .	18,7	17,5	7,7	7,3	11,0	10,2	10,8	11,7	10,2
nach dem 31. Dezember 1971 bis zum 31. Dezember 1974 .	10,6	10,5	4,8	4,8	5,8	5,7	14,1	11,6	17,3
nach dem 31. Dezember 1974	3,3	6,8	1,2	2,6	2,1	4,2	14,8	10,4	20,4

[1]) nur Hauptmieter

Anlage 6

Wohnflächen der Wohngeldempfänger und Richtflächen

Haushaltsgröße (Personen)	Richtflächen (m²)	Mietzuschußempfänger					Lastenzuschußempfänger				
		Durchschnittliche Wohnfläche 1978 (m²)	Anteil an allen Mietzuschußempfängern[1]), [2]) der entsprechenden Haushaltsgrößen in % mit Wohnflächen in % der Richtflächen				Durchschnittliche Wohnfläche 1978 (m²)	Anteil an allen Lastenzuschußempfängern[2]) der entsprechenden Haushaltsgröße in % mit Wohnflächen in % der Richtflächen			
			unter 75	75 bis 100	100 bis 125	mehr als 125		unter 75	75 bis 100	100 bis 125	mehr als 125
1	45	45	22,9	25,9	26,3	24,9	74	2,9	7,8	14,6	74,7
2	60	61	11,7	37,3	33,6	17,4	89	1,6	8,3	21,7	68,4
3	70	73	9,0	32,9	37,8	20,3	103	1,0	6,2	22,7	70,1
4	80	80	7,3	44,6	36,5	11,6	110	0,9	8,6	27,6	62,9
5	90	87	11,9	44,8	31,7	11,6	115	1,6	16,1	31,8	50,5
6	100	92	17,6	54,1	18,3	10,0	120	3,0	20,6	29,5	46,9
7 und mehr	115	100	31,0	33,2	36,8		130	6,6	28,2	65,2	
insgesamt	X	55	20,6	31,7	47,7		106	3,4	16,5	80,1	

[2]) geschätzt

Anlage 7

Mieten der Wohngeldempfänger[1]) 1974 bis 1978

Haushaltsgröße (Personen)	Durchschnittliche Miete									
	im Monat					je qm Wohnfläche				
	DM					DM				
	1974	1975	1976	1977	1978	1974	1975	1976	1977	1978
1	154	169	180	191	202	3,41	3,69	3,89	4,08	4,25
2	208	226	238	250	262	3,53	3,81	4,00	4,15	4,29
3	273	288	298	307	328	3,85	4,07	4,20	4,32	4,52
4	311	326	335	344	367	3,95	4,17	4,28	4,38	4,57
5	335	353	363	372	391	3,91	4,15	4,26	4,34	4,51
6	347	367	379	390	403	3,83	4,08	4,18	4,28	4,40
7 und mehr	354	377	393	405	415	3,66	3,88	4,01	4,11	4,19
insgesamt	195	209	219	227	245	3,57	3,83	4,05	4,15	4,33

[1]) nur Hauptmieter

Anlage 8

Anteil der durchschnittlichen Mieten an den zuschußfähigen Höchstbeträgen für Miete und Belastung in %

Haushaltsgröße	in Gemeinden mit einer Einwohnerzahl	für Wohnraum, der bis zum 31. Dezember 1965 bezugsfertig geworden ist			für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1965 bis zum 31. Dezember 1971 bezugsfertig geworden ist			für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1971 bis zum 31. Dezember 1974 bezugsfertig geworden ist			für Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1974 bezugsfertig geworden ist		
		ohne Sammelheizung und ohne Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung oder mit Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung und ohne Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung oder mit Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung und ohne Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung oder mit Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum	ohne Sammelheizung und ohne Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung oder mit Bad oder Duschraum	mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschraum
bei einem Alleinstehenden	unter 100 000	82[1])	85	81	72	75	77	67	69	78	73	75	76
	von 100 000 bis unter 500 000	82	86	83	75	80	80	82	76	78	66	74	78
	von 500 000 und mehr	83	84	81	70	80	77	81	75	77	86	78	73
bei einem Haushalt mit zwei Familienmitgliedern	unter 100 000	77	83	85	72	80	82	71	77	81	68	80	80
	von 100 000 bis unter 500 000	75	82	83	62	80	83	125	82	82	60	81	79
	von 500 000 und mehr	76	79	81	72	79	82	61	79	82	76	79	77
bei einem Haushalt mit drei Familienmitgliedern	unter 100 000	76	86	89	74	83	87	82	84	86	70	86	85
	von 100 000 bis unter 500 000	73	84	88	68	83	89	144	87	89	106	85	85
	von 500 000 und mehr	73	83	86	45	81	87	60	92	89	85	79	84
bei einem Haushalt mit vier Familienmitgliedern	unter 100 000	67	85	87	68	78	82	87	81	80	61	82	83
	von 100 000 bis unter 500 000	64	81	85	71	80	83	121	88	82	117	82	81
	von 500 000 und mehr	62	79	82	42	76	81	81	82	82	61	74	80
bei einem Haushalt mit fünf Familienmitgliedern	unter 100 000	68	82	84	59	75	78	121	78	76	48	79	80
	von 100 000 bis unter 500 000	62	78	80	62	74	77	35	73	79	—	76	78
	von 500 000 und mehr	68	77	77	44	69	76	35	73	77	55	69	75
bei einem Haushalt mit sechs Familienmitgliedern	unter 100 000	61	78	79	55	71	72	53	73	72	60	71	75
	von 100 000 bis unter 500 000	61	71	76	50	69	73	150	58	74	—	93	73
	von 500 000 und mehr	66	72	72	41	67	71	51	75	73	—	36	70

[1]) Beispielhafte Erläuterung: Bei Ein-Personen-Haushalten mit Wohngeldbezug in Wohnungen mit schlechter Ausstattung, die vor dem 31. Dezember 1965 bezugsfertig wurden, betrug 1978 das Verhältnis zwischen der Durchschnittsmiete und dem geltenden Höchstbetrag 82 %.

Anlage 9

Mietzuschuß- und Lastenzuschußempfänger

Haushaltsgröße (Personen)	Mietzuschußempfänger in 1000			Lastenzuschußempfänger in 1000			Anteil an allen Empfängern von	
	1974	1977	1978	1974	1977	1978	Miet-zuschuß 1978	Lasten-zuschuß 1978
1	957,6	934,7	919,4	12,5	13,3	14,2	63,2	14,9
2	301,0	248,8	257,5	11,4	9,5	11,1	17,7	11,6
3	98,1	85,4	108,4	9,2	5,3	9,3	7,5	9,7
4	87,1	61,6	86,7	22,8	10,4	22,4	6,0	23,5
5	51,5	36,0	45,7	22,1	11,6	18,7	3,1	19,7
6	25,1	18,3	20,5	14,2	8,0	10,3	1,4	10,8
7 und mehr	21,0	15,4	15,4	16,5	8,8	9,3	1,1	9,8
insgesamt	1 541,4	1 400,2	1 453,6	108,7	66,9	95,3	100,0	100,0

Anlage 10

Personaleinsatz bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes 1977, 1978[1])

Land	Antragannahme stellen		Bewilligungs-stellen		Zahlstellen		Zahl der von einem Vollbeschäftigten durchschnittlich bearbeiteten Wohngeldbescheide
	Zahl der Stellen	Zahl der Vollbeschäftigten	Zahl der Stellen	Zahl der Vollgeschäftigten	Zahl der Stellen	Zahl der Vollbeschäftigten	
	1	2	3	4	5	6	7
Baden-Württemberg			116	301	1	2	946
Bayern			96	421			790
Berlin			12	216 (213)			885 (880)
Bremen	8	0	2	87 (83)			1 214 Mietzuschußbescheide (992) Mietzuschußbescheide 498 Lastenzuschußbescheide (409) Lastenzuschußbescheide
Hamburg			23	139	1	2	1 046 (854)
Hessen			64	240 (226)	1	7 (6)	956 (821)
Niedersachsen	47	9	172	448	22	46	921 (758)
Nordrhein-Westfalen	346	250 (246)	76	1 050 (1 007)	1	4	750 (700)
Rheinland-Pfalz	165	—	44	135 (147)	—	—	915 (801)
Saarland			50	54 (52)			882 (763)
Schleswig-Holstein			219	173 (169)			986 (930)
Bundesgebiet insgesamt			874	3 264 (3 206)			908 (824)

[1]) Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf das Jahr 1977.

Anlage 11

Zusammensetzung und Höhe des Verwaltungsaufwandes bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes 1977, 1978[1])

Land	Personalkosten	Sachkosten (10 % von Spalte 1)	EDV-Kosten	Verwaltungsaufwand insgesamt
	1	2	3	4
Baden-Württemberg	12 835 696 (11 918 009)	1 283 570 (1 191 799)	1 244 199 (1 264 586)	15 363 465 (14 374 394)
Bayern	15 373 869 (14 811 049)	1 537 386 (1 481 099)	2 511 440 (2 419 499)	19 422 695 (18 711 647)
Berlin	9 285 570 (8 814 381)	928 557 (881 438)	647 000 (752 900)	10 861 127 (10 448 719)
Bremen	3 330 316 (2 953 670)	333 031 (295 367)	302 430 (302 430)	3 965 777 (3 551 467)
Hamburg	5 547 713 (5 203 415)	554 771 (520 342)	268 507 (234 950)	6 370 991 (5 958 707)
Hessen	9 253 966 (8 343 456)	925 397 (834 346)	924 288 (633 791)	11 103 651 (9 811 593)
Niedersachsen	17 982 373 (16 805 956)	1 798 237 (1 680 593)	1 283 138 (1 059 130)	21 063 748 (19 545 679)
Nordrhein-Westfalen	48 308 900 (46 450 866)	4 830 890 (4 645 087)	2 400 180 (2 222 779)	55 539 970 (53 318 732)
Rheinland-Pfalz	5 429 383 (5 400 922)	542 936 (540 092)	291 323 (272 983)	6 263 642 (6 213 997)
Saarland	1 780 847 (1 626 345)	178 085 (162 634)	202 657 (150 833)	2 161 589 (1 939 812)
Schleswig-Holstein	6 698 504 (6 219 000)	669 853 (622 000)	654 646 (702 000)	8 023 003 (7 543 000)
Bundesgebiet insgesamt	135 827 137 (128 547 069)	13 582 713 (12 854 797)	10 729 808 (10 015 881)	160 139 658 (151 417 747)

[1]) Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf das Jahr 1977.

Anlage 12

Verhältnis des Verwaltungsaufwandes zur Zahl der Wohngeldbescheide und zum ausgezahlten Wohngeld 1977, 1978[1])

Land	Verwaltungsaufwand insgesamt	Zahl der Wohngeld-bescheide	Verwaltungsaufwand je Wohngeldbescheid in DM	Verhältnis zum ausgezahlten Wohngeld in %
	1	2	3	4
Baden-Württemberg	15 363 465 (14 374 394)	296 238 (284 670)	51,86 (50,50)	*9,43* *(9,21)*
Bayern	19 422 695 (18 711 647)	382 222 (329 395)	50,82 (56,81)	*9,7* *(11,72)*
Berlin	10 861 127 (10 448 719)	191 139 (187 510)	56,82 (55,73)	*10,42* *(9,12)*
Bremen	3 965 777 (3 551 467)	82 590 (64 100)	48,02 (55,40)	*9,4* *(10,3)*
Hamburg	6 370 991 (5 958 707)	145 594 (118 724)	43,76 (50,19)	*8,05* *(9,31)*
Hessen	11 103 651 (9 811 593)	229 434 (185 612)	48,40 (52,86)	*8* *(8,5)*
Niedersachsen	21 063 748 (19 545 679)	420 701 (346 633)	50,06 (56,38)	*9,1* *(10,49)*
Nordrhein-Westfalen	55 539 970 (53 318 732)	967 868 (870 760)	57,39 (61,23)	*8,9* *(10,3)*
Rheinland-Pfalz	6 263 642 (6 213 997)	123 470 (117 805)	50,73 (52,74)	*8,6* *(10,8)*
Saarland	2 161 589 (1 939 812)	47 646 (39 667)	45,37 (48,90)	*8,15* *(10,01)*
Schleswig-Holstein	8 023 003 (7 543 000)	170 344 (155 500)	47,09 (48,50)	*7,6* *(9,3)*
Bundesgebiet insgesamt	160 139 658 (151 417 747)	3 057 246 (2 700 376)	50,03 (53,57)	*8,85* *(9,91)*

[1]) Die Zahlen in Klammern beziehen sich auf das Jahr 1977.

Anlage 13

Grundsätze für die Ermittlung des Personal- und Verwaltungsaufwandes
aufgestellt von der Fachkommission „Wohngeld" der ARGEBAU

1. Für den Personalbestand werden Sachbearbeiter in Antragannahmestellen, Bewilligungsstellen [1]) und Zahlstellen erfaßt sowie Mitarbeiter in Leitungsfunktionen, sofern sie mit 25 % und mehr ihrer Arbeitsleistungen dem Wohngeldbereich zuzurechnen sind.
2. Für die jeweilige Vergütungs-/Besoldungsgruppe werden durchschnittliche Personalkostensätze zugrunde gelegt, die die Altersvorsorgeaufwendungen und Beihilfen etc. pauschal enthalten.
3. Die Mitarbeiter werden entsprechend ihrer anteiligen Beschäftigung mit Wohngeldangelegenheiten und ihrem zeitlichen Einsatz im Wohngeldbereich berücksichtigt.
4. Die Sachkosten werden mit 10 % der Personalkosten angerechnet, die EDV-Kosten nach Maßgabe der jeweiligen Jahresbetriebskostenabrechnung.
5. Als Grundlage für die Personalkosten sind die jährlich vom Bundesminister des Innern ermittelten „Durchschnittlichen Personalkostenansätze für Wirtschaftlichkeitsberechnungen" zu nehmen.

---

[1]) Zuständig für den Vollzug des WoGG sind in

Baden-Württemberg
die Landratsämter sowie die Bürgermeisterämter der Stadtkreise und Großen Kreisstädte,

Bayern
die Wohngeldstellen der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Gemeinden ab 20 000 Einwohnern,

Berlin
die Wohngeldämter in den Bezirksverwaltungen,

Bremen
das Amt für Wohnungs- und Städtebauförderung sowie die Ortsämter in der Stadtgemeinde Bremen, in der Stadtgemeinde Bremerhaven der Magistrat der Stadt,

Hamburg
die Einwohnerdienststellen in den Bezirks- und Ortsämtern,

Hessen
die Wohngeldstellen der Kreisverwaltungsbehörden und der Gemeinden ab 20 000 Einwohnern,

Niedersachsen
die Wohngeldstellen der Landkreise, der kreisfreien und großen selbständigen Städte sowie der selbständigen Gemeinden,

Nordrhein-Westfalen
bis zum 31. Dezember 1978 die Wohngeldstellen der kreisfreien Städte, der Kreise und einiger größerer kreisangehöriger Gemeinden,
vom 1. Januar 1979 an (Inkrafttreten des 1. Funktionalreformgesetzes) die Wohngeldstellen aller 396 Gemeinden,

Rheinland-Pfalz
die Wohngeldstellen der Landkreise und der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte,

Saarland
die Wohngeldstellen der Gemeinden,

Schleswig-Holstein
die Wohngeldstellen der Städte, amtsfreien Gemeinden und Ämter.

Anlage 14

Durchschnittliches Wohngeld 1977 für Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfänger nach Ländern

	1	2	3	4
	Sozial-hilfe empfänger	alle Wohngeld-empfänger	alle abzüglich Sozialhilfe-empfänger	Differenz Spalte 1 zu Spalte 3
Bundesrepublik	95	70	62	33
Länder Schleswig-Holstein	91	68	61	30
Hamburg	113	70	57	56
Niedersachsen	97	71	**64 Max**	23
Bremen	**122 Max**	**78 Max**	61	**61 Max**
Nordrhein-Westfalen	99	74	**64 Max**	35
Hessen	96	70	61	35
Rheinland-Pfalz	81	68	63	**18 Min**
Baden-Württemberg	81	68	63	**18 Min**
Bayern	**80 Min**	65	61	19
Saarland	93	71	62	31
Berlin	88	**62 Min**	**54 Min**	34

Max = Maximum
Min = Minimum

Anlage 15

Empfänger von Sozialhilfe und Kriegsopferfürsorge 1977

Nach den einschlägigen Statistiken bezogen 1977 Sozialhilfe

nach BSHG:

a) in Anstalten	47 619	Haushaltsvorstände
b) außerhalb von Anstalten	598 593	Haushaltsvorstände
	646 212	Haushaltsvorstände

nach BVG:

a) Beschädigte	8 951
b) Hinterbliebene	30 084
	39 035

Geht man davon aus, daß es sich bei den Beschädigten durchweg um Haushaltsvorstände handelt und ca. 75 % der Hinterbliebenen (≙ 22 563) diese Funktion haben, wären es 31 514, die als Wohngeldbezieher in Betracht kämen.

Nach BSHG und BVG hätten 1977 bei Anwendung von Wohngeldpauschalen somit 677 726 Haushalte Wohngeldleistungen erhalten. Die Wohngeldstatistik für 1977 weist aber nur 370 000 Haushalte aus, bei denen der Antragberechtigte Leistungen nach BSHG oder BVG erhielt.

Anlage 16

Vergleich von Wohngeldbeträgen in verschiedenen Gemeindegrößen bei gleichem Familieneinkommen

Familiengröße	Familien-einkommen im Monat in DM	Miete gemäß Höchstbeträgen für nach dem 31. Dezember 1971 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in bester Ausstattung in DM	Wohngeld im Monat in DM	Differenz in DM zwischen
1	2	3	4	5
Ein-Personen-Haushalt	920	I *) = 300 II *) = 310 III***) = 320	I = 16 II = 22 III = 22	I/II = 6 I/III = 6 II/III = 0
Zwei-Personen-Haushalt	1 220	I = 380 II = 395 III = 410	I = 26 II = 34 III = 41	I/II = 8 I/III = 15 II/III = 7
Drei-Personen-Haushalt	1 540	I = 445 II = 460 III = 475	I = 12 II = 12 III = 18	I/II = 0 I/III = 6 II/III = 6
Vier-Personen-Haushalt	1 780	I = 510 II = 530 III = 550	I = 20 II = 26 III = 32	I/II = 6 I/III = 12 II/III = 6
Fünf-Personen-Haushalt	2 100	I = 574 II = 597 III = 620	I = 6 II = 12 III = 18	I/II = 6 I/III = 12 II/III = 6

I*) = Gemeinden unter 100 000 Einwohnern
II**) = Gemeinden von 100 000 bis 500 000 Einwohnern
III***) = Gemeinden von 500 000 und mehr Einwohnern

Erläuterungen:
In der Spalte 2 der vorstehenden Übersicht sind Familieneinkommen im Bereich der Auslaufpunkte der jeweiligen Wohngeldtabelle aufgeführt, so daß in Gemeinden unter 100 000 Einwohnern für Wohnraum bester Ausstattung, der nach dem 31. Dezember 1971 bezugsfertig geworden ist (Spalte 3, jeweils I), noch Wohngeld anfällt (Spalte 4, jeweils I). Der Spalte 5 ist zu entnehmen, ob und ggf. welches höhere Wohngeld im Monat gezahlt wird, wenn die auf größere Gemeinden zutreffenden Bestimmungen anzuwenden wären.

Anlage 17

Entwicklung von Preisen, Mieten und Mietausgaben

Jahr	Preis-index[1])	Mietindex				Mietbelastungsquote[2])	
		insgesamt	Altbau wohnungen[3])	Neubauwohnungen[4])		Typ 1	Typ 2
				sozialer Wohnungsbau	frei finanzierter Wohnungsbau		
1965	87,8	72,8	70,4	72,1	75,4	15,3	9,9
1969	96,8	95,7	95,5	96,5	95,5	19,2	13,8
1970	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	18,8	13,4
1971	104,7	106,1	106,8	105,3	105,8	18,6	12,8
1972	110,6	112,3	112,9	110,9	112,6	18,2	13,3
1973	118,5	118,8	118,9	118,6	119,0	18,5	12,9
1974	126,3	124,6	124,7	125,5	123,9	18,6	13,2
1975	134,7	132,4	133,0	136,4	129,5	19,7	12,7
1976	141,9	138,9	140,5	144,3	134,5	19,6	13,0
1977	146,7	143,6	146,3	148,7	138,4	18,8	13,2
1978	149,9	147,9	151,5	152,6	142,1	18,9	12,8

[1]) Preisindex für die Lebenshaltung eines Zwei-Personen-Haushalts.
[2]) Miete in % der ausgabefähigen Einkommen und Einnahmen, ermittelt aus den laufenden Wirtschaftsrechnungen.
[3]) Wohnungen, die vor dem 20. Juni 1948 erstellt wurden.
[4]) Wohnungen, die nach dem 20. Juni 1948 erstellt wurden.

Typ 1:
Zwei-Personen-Haushalte von Renten- und Sozialhilfeempfängern mit geringem Einkommen.
Typ 2:
Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen.

Anlage 18

Durchschnittliche Quadratmeter-Mieten bei von Mietzuschußempfängern bewohnten Wohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung

Bezugsfertigkeit	öffentlich geförderte Wohnungen				freifinanzierte Wohnungen			
	Zahl der Fälle in 1 000		m²-Miete DM		Zahl der Fälle in 1 000		m²-Miete DM	
	1976	1978	1976	1978	1976	1978	1976	1978
I. 21. Juni 1948 bis 31. Dezember 1965 . .	180,3	187,7	4,26	4,48	100,5	109,5	4,49	4,75
II. 1. Januar 1966 bis 31. Dezember 1971 . .	138,8	126,4	4,72	4,94	93,0	87,4	4,71	4,98
III. 1. Januar 1972 bis 31. Dezember 1974 . .	78,4		4,76		62,6		4,93	
III. und IV. zusammen	106,9	129,6	4,76	5,16	78,6	94,7	4,94	5,19
IV. nach dem 31. Dezember 1974	28,5		4,75		16,0		4,97	
Neubauwohnungen insgesamt	426,0	443,7	4,53	4,81	272,1	291,6	4,69	4,96

Anlage 19

Mietobergrenzen und subventionstechnisch bedingter Mietanstieg

Land	Mietobergrenze		in den Angaben in Spalte 2 enthaltene Betriebskostenpauschale	korrigierte Mietobergrenze ohne Berücksichtigung der Betriebskostenpauschale	durch die Förderungsmethode bedingte Mietsteigerung ab/nach dem ... Jahr
	1978	1979			
	DM je m²/monatlich				
	1	2	3	4	5
Baden-Württemberg					
Gemeinden unter					ab 3. Jahr zwei-jährl. = 0,28
100 000 Einwohner	4,50	4,75	0,50	4,25	ab 11. Jahr zwei-jährl. = 0,14
von 100 000 bis unter					4 × 0,28 = 1,12
500 000 Einwohner	4,65	5,00	0,50	4,50	4 × 0,14 = 0,56
in Stuttgart	4,85	5,25	0,50	4,75	insgesamt = 1,68
Bayern					
München	4,60	4,60	0,40	4,20	ab 4. Jahr = 0,40
übrige Gemeinden					ab 6. Jahr = 0,50
– Ortsklasse S	4,30	4,30	0,35	3,95	ab 9. Jahr = 0,50
– Ortsklasse A	4,00	4,00	0,35	3,65	ab 12. Jahr = 0,50
					ab 15. Jahr = 0,50
					insgesamt = 2,40
Berlin	4,90	4,90	1,00	3,90	ab 2. Jahr jährlich = 0,17
Großwohnungen					14 × 0,17 = 2,38
zwischen 90 m² und 100 m²	—	4,20	1,00	3,20	
ab 100 m²	—	3,90	1,00	2,90	
Bremen	4,75	4,75	0,58	4,17	ab 6. Jahr = 0,45
					ab 11. Jahr = 0,45
					ab 16. Jahr = 0,45
					insgesamt = 1,35
Hamburg	5,50	5,50	0,88[1]	4,62	ab 5. Jahr = 0,60
Großwohnungen			1,13[2]	4,37	ab 7. Jahr = 0,40
(mindestens 85 m²) für					ab 9. Jahr = 0,40
kinderreiche Familien	—	4,75	0,88[1]	3,87	ab 11. Jahr = 0,40
(mindestens 3 Kinder)			1,13[2]	3,62	ab 13. Jahr = 0,40
					ab 15. Jahr = 0,40
					ab 17. Jahr = 0,40
					insgesamt = 3,00
Hessen					
Frankfurt					nach dem 3. Jahr = 0,40
Offenbach	3,95	4,25	0,00	4,25	nach dem 6. Jahr = 0,40
Wiesbaden					nach dem 9. Jahr = 0,40
im übrigen	3,75	4,00	0,00	4,00	nach dem 12. Jahr = 0,40
Großfamilien					nach dem 15. Jahr = 0,40
ab fünf Kinder	—	3,50	0,00	3,50	nach dem 18. Jahr = 0,40
					nach dem 21. Jahr = 0,40
					insgesamt = 2,80
Niedersachsen	4,70	5,10	0,33	4,77	— —

Anlage 19

Mietobergrenzen und subventionstechnisch bedingter Mietanstieg

Land	Mietobergrenze 1978	Mietobergrenze 1979	in den Angaben in Spalte 2 enthaltene Betriebskostenpauschale	korrigierte Mietobergrenze ohne Berücksichtigung der Betriebskostenpauschale	durch die Förderungsmethode bedingte Mietsteigerung ab/nach dem ... Jahr	
	DM je m²/monatlich					
	1	2	3	4	5	
Nordrhein-Westfalen						
Gemeinden bis					nach dem 2. Jahr	= 0,30
100 000 Einwohner	4,50	4,90	0,42	4,48	nach dem 4. Jahr	= 0,30
500 000 Einwohner	4,70	5,10	0,42	4,68	nach dem 6. Jahr	= 0,30
über 500 000 Einwohner ...	4,90	5,30	0,42	4,88	nach dem 8. Jahr	= 0,30
					nach dem 10. Jahr	= 0,30
					nach dem 12. Jahr	= 0,30
					insgesamt	= 1,80
Rheinland-Pfalz						
Gemeinden bis					ab 4. Jahr	= 0,45
30 000 Einwohner	4,20	4,50	0,30	4,20	ab 7. Jahr	= 0,45
über 30 000 Einwohner	4,50	4,80	0,30	4,50	ab 10. Jahr	= 0,45
					ab 13. Jahr	= 0,45
					ab 16. Jahr	= 0,45
					insgesamt	= 2,25
Saarland						
Gemeinden unter						
100 000 Einwohner	4,20	4,20	—	—	—	—
über 100 000 Einwohner ...	4,60	4,60	—	—	—	—
Schleswig-Holstein						
in Wohnungen mit					ab 2. Jahr jährlich	= 0,25
Sammelheizung	4,70	4,70	0,70	4,00	ab 6. Jahr jährlich	= 0,30
Sammelheizung					4 × 0,25	= 1,00
und Fahrstuhl	5,00	5,00	0,70	4,30	7 × 0,30	= 2,10
					insgesamt	= 3,10

[1]) für Wohnungen in Bauvorhaben ohne Aufzug
[2]) für Wohnungen in Bauvorhaben mit Aufzug

Anlage 20

Absehbare Mietentwicklung im neueren Sozialwohnungsbestand bis 1982 [1])
(Wohnungen mit Bad und Sammelheizung in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern)

Jahr	Land	Förderungsjahrgang											
		1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
1979	Baden-Württemberg	5,15	5,87	5,47	6,34	6,37	6,88	6,35	6,34	5,15	5,41	5,48	5,15
	Bayern [2])	6,05	5,50	5,80	5,60	6,00	6,10	6,00	5,40	5,20	4,60	4,30	4,60
	Berlin	5,76	5,65	5,05	4,85	5,98	4,07	6,20	5,90	5,70	5,20	4,90	5,37
	Bremen	5,20	5,20	4,98	4,88	4,78	4,84	5,20	5,20	4,67	4,86	4,74	4,87
	Hamburg	6,08	6,18	6,35	6,08	6,50	6,50	6,48	5,99	5,70	5,70	5,60	5,50
	Hessen	5,81	5,81	5,26	5,56	5,56	5,84	6,04	5,34	5,24	5,24	5,04	5,29
	Niedersachsen	5,78	5,23	5,79	6,32	6,50	6,56	5,74	5,29	5,00	5,10	—	—
	Nordrhein-Westfalen	5,05	5,15	5,25	4,95	5,05	5,85	6,05	5,15	5,00	5,20	5,20	—
	Rheinland-Pfalz	5,08	4,85	4,95	5,10	5,40	5,90	5,60	5,30	5,00	4,90	4,60	4,80
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	5,08	5,12	5,23	5,38	5,90	5,92	6,08	5,90	5,74	5,21	5,11	4,88
1980	Baden-Württemberg	5,45	5,97	5,88	6,44	6,67	6,98	6,75	6,44	6,27	5,51	5,58	5,73
	Bayern [2])	6,15	6,05	5,90	5,70	6,80	6,40	6,30	6,00	5,50	5,20	4,60	4,70
	Berlin	5,86	6,00	5,15	5,35	6,25	6,34	6,47	6,00	5,80	5,80	5,00	5,64
	Bremen	5,30	5,30	5,30	5,00	4,90	4,96	5,30	5,30	5,24	4,98	4,86	4,99
	Hamburg	6,18	6,28	6,45	6,50	6,50	6,50	6,50	6,49	5,80	5,80	5,70	5,60
	Hessen	6,16	5,96	5,96	5,71	5,91	5,99	6,39	6,19	5,59	5,39	5,79	5,44
	Niedersachsen	5,88	5,78	5,89	6,74	6,60	7,25	6,22	6,48	5,30	5,20	—	—
	Nordrhein-Westfalen	5,60	5,20	5,30	5,65	5,10	5,90	6,10	6,20	5,05	5,25	5,25	4,95
	Rheinland-Pfalz	5,18	5,17	5,05	5,20	5,70	6,00	6,45	5,60	5,30	5,00	4,90	4,90
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	5,27	5,40	5,53	5,58	6,25	6,24	6,50	6,20	6,29	5,56	5,66	5,23
1981	Baden-Württemberg	5,55	6,35	5,95	6,82	6,77	7,28	6,85	6,82	6,37	6,07	6,16	5,83
	Bayern [2])	6,45	6,15	6,47	6,00	6,90	7,00	6,40	6,30	6,10	5,50	5,20	5,00
	Berlin	6,16	6,30	5,68	5,65	6,72	6,81	6,94	6,57	6,10	6,10	5,80	6,11
	Bremen	5,30	5,30	5,30	5,30	5,02	5,08	5,30	5,30	5,30	5,30	4,98	5,11
	Hamburg	6,48	6,38	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	5,90	5,80	5,70
	Hessen	6,31	6,31	6,11	6,41	6,06	7,04	6,54	6,54	6,44	5,74	5,94	6,19
	Niedersachsen	6,17	5,96	6,54	6,80	7,04	7,41	6,69	6,57	6,51	5,50	5,28	—
	Nordrhein-Westfalen	5,65	5,75	5,35	5,70	5,85	5,95	6,15	6,25	6,10	5,70	5,70	5,00
	Rheinland-Pfalz	5,48	5,47	5,58	5,50	5,80	6,30	6,75	6,45	5,40	5,30	5,00	5,20
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	5,30	5,58	5,85	5,91	6,52	6,58	6,90	6,63	6,69	6,11	5,01	5,78
1982	Baden-Württemberg	5,85	6,45	6,33	6,92	7,15	7,38	7,25	6,92	7,12	6,17	6,26	6,41
	Bayern [2])	6,55	6,45	6,77	6,36	7,65	7,30	7,20	6,40	6,40	6,10	5,50	5,10
	Berlin	6,26	6,40	5,78	6,00	6,99	7,08	7,21	6,84	6,37	6,20	5,90	6,38
	Bremen	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,20	5,40	5,40	5,40	5,40	5,10	5,23
	Hamburg	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,50	6,00	5,90
	Hessen	6,66	6,46	6,46	6,56	6,76	7,19	7,59	6,69	6,79	6,59	6,29	6,34
	Niedersachsen	6,27	6,26	6,64	7,34	7,14	7,90	6,79	7,11	6,75	6,81	5,38	—
	Nordrhein-Westfalen	5,70	5,80	5,90	5,75	5,90	6,80	6,20	6,30	6,15	5,75	5,75	5,05
	Rheinland-Pfalz	5,58	5,57	5,88	5,83	6,10	6,40	7,00	6,75	5,70	5,40	5,30	5,30
	Saarland	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Schleswig-Holstein	5,65	5,78	6,02	6,23	6,95	6,90	7,32	6,93	7,29	6,51	6,56	6,03

[1]) Quelle: Angaben der Länder
[2]) ohne Berücksichtigung der Nachsubventionierungsmaßnahme vom 10. August 1979

Anlage 21

Maßnahmen der Länder zur Nachsubventionierung im Sozialwohnungsbestand
A. Nachsubventionierung mit Einkommensüberprüfungen

1. Baden-Württemberg

Seit Mitte 1978 wird unter folgenden Voraussetzungen nachsubventioniert: Überschreiten die Mieten der Förderungsjahrgänge 1968 bis 1974 die Grenzen der Wohngeldfähigkeit, die auf bestimmte Beträge je m² Wohnfläche schematisiert sind, werden Zinszuschüsse zur Minderung der Mieten auf die Grenzen der Wohngeldfähigkeit gewährt. Sie werden jedoch nur für solche Wohnungen gewährt, deren Bewohner noch zum Kreis der Berechtigten i. S. v. § 25 II. WoBauG gehören. [1]) Kinderreiche Familien in großen Wohnungen erhalten unter bestimmten Voraussetzungen erhöhte Zinszuschüsse. Die Zinszuschüsse werden längstens bis zum 31. Dezember 1980 gewährt. [1]) [2]) Darüber hinaus werden seit Mitte 1979 die Förderungsjahrgänge 1968 bis 1974 generell durch zusätzliche Zinszuschüsse nachsubventioniert, soweit die Miete am 1. Januar 1979 zuzüglich der bis 1986 zu erwartenden Mietsprünge einen Betrag von 6,15 DM je m² und Monat übersteigt. Bei dieser Maßnahme von 1979 findet keine Überprüfung der Einhaltung der Einkommensgrenzen gemäß § 25 II. WoBauG statt. Die Gewährung von Zinszuschüssen wird in der Regel davon abhängig gemacht, daß sich die Vermieter zu einem Drittel an den entstehenden Kosten beteiligen. [3])

Erlasse des Innenministeriums vom
[1]) 20. Juli 1978, GABl. 1978, S. 973
[2]) 28. November 1978, GABl. 1978, S. 1216
[3]) 1. Juni 1979, GABl. 1979, S. 543

2. Bremen

Zum 1. Juli 1978 wurden für alle Sozialwohnungen Mietobergrenzen eingeführt, die nach wohnwertbezogenen Kriterien und nach Baujahrgangsklassen gestaffelt sind. Auf Antrag wird den Vermietern der die Mietobergrenzen überschießende Mietbetrag als Zuschuß gewährt. Die Zuschüsse können nur für solche Wohnungen gewährt werden, deren Mieter die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG zuzüglich einer Toleranzgrenze von 10 % nicht überschreiten. Die Gewährung der Zuschüsse ist zunächst bis zum 31. Dezember 1979 befristet. Eine Weiterbewilligung über diesen Termin hinaus wird angestrebt. [4])

Außerdem hat Bremen für alle mit befristeten Aufwandssubventionen geförderten Mietwohnungen (Förderungsjahrgänge ab 1966/67) ebenfalls Mietobergrenzen mit dem Ziel festgelegt, daß der Abbau der Subventionen nicht über diese Obergrenzen hinaus durchgeführt werden darf. Da Bremen die Höhe des Abbaues der Subventionen (alle fünf Jahre) nach der Höhe der Einkommensüberschreitung des § 25 II. WoBauG ausrichtet, gelten diese Mietobergrenzen in gestaffelter Höhe auch für Einkommensüberschreiter. [5])

Richtlinien des Senators für das Bauwesen vom
[4]) 23. März 1978, Brem. ABl. 1978, S. 201
Änderung vom 24. März 1979, Brem. ABl. 1979, S. 215
[5]) 24. März 1979, Brem. ABl. 1979, S. 215

3. Niedersachsen

Für nach dem 1. Januar 1969 öffentlich geförderte Wohnungen wurde für die Jahre 1978 und 1979 eine Härteausgleichsregelung eingeführt, nach der Aufwendungszuschüsse geleistet werden, wenn und soweit sich Mieten ergeben, die 6 DM je m² Wohnfläche monatlich überschreiten und die Überschreitung bei der einzelnen Wohnung mindestens 10 DM monatlich beträgt. Das Familieneinkommen des Mieters muß innerhalb der Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG liegen.

Runderlaß des Sozialministers vom
5. Dezember 1977, Nds.Mbl. Nr. 59/1977, S. 1521
18. Januar 1979, Nds.Mbl. Nr. 6/1979, S. 155

4. Nordrhein-Westfalen

Für die Jahre 1978 bis 1981 sind Härteausgleichsregelungen getroffen worden, die die Gewährung bzw. Weitergewährung von Aufwendungszuschüssen für nach dem 1. Januar 1967 öffentlich geförderte Wohnungen vorsehen.

Die Aufwendungszuschüsse werden so gewährt, daß die Miete auf bestimmte Höchstbeträge gesenkt werden kann. Diese sind unterschiedlich hoch, je nachdem ob das Einkommen des Mieters die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 5 % oder um bis zu 40 % überschreitet. Bei Haushalten mit einem Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen nach § 25 II. WoBauG deckt sich der „Zielwert" der Nachsubventionierung mit dem Höchstbetrag des § 8 Abs. 1 des Wohngeldgesetzes.

Runderlaß des Innenministers vom
28. Dezember 1977, Mbl. NW 1978, S. 36

B. Nachsubventionierung ohne Einkommensüberprüfungen

1. Bayern

Nachdem bereits für die Förderungsjahrgänge 1971 bis 1973 der ursprünglich für 1977 vorgesehene Abbau des Aufwendungszuschusses um 0,50 bzw. 0,40 DM je m² Wohnfläche für ein Jahr ausgesetzt worden war, werden nunmehr die in den Jahren 1972 bis 1974 geförderten Mietwohnungen durch die Streckung des Abbauzeitraums von acht auf zehn Jahre nachsubventioniert. Entsprechendes gilt für früher geförderte Sozialwohnungen, für die nachträglich infolge des Baukostenanstiegs die Förderungskonditionen des Jahres 1972 angewendet wurden.

Zusätzlich wurde der Abbau des Zinszuschusses für Kapitalmarktdarlehen der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt von zehn auf zwölf Jahre hinausgeschoben. Außerdem wird bei den Förderungsjahrgängen 1971 bis 1974 der Abbau der Zinszuschüsse verringert werden. In besonderen Härtefällen, z. B. bei besonders starker Abweichung zwischen Bewilligungs- und Schlußabrechnungsmieten kann in Bayern eine nachträgliche Korrektur der Finanzierung durch Umfinanzierung von Kapitalmarktmitteln in öffentliche Mittel vorgenommen werden.

Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 10. August 1979, MABl. 1979, S. 510

2. Berlin

Ab 1979 wird der Abbau der öffentlichen Förderungsmittel um 0,50 DM je m² Wohnfläche und Monat alle drei Jahre ab Bezugsfertigkeit auf jährlich 0,17 DM je m² Wohnfläche und Monat reduziert. [1]) Bei den Förderungsjahrgängen 1971 bis 1977 wird diese Änderung einheitlich vom 7. Förderungsjahr an vorgenommen. Ab dem Förderungsjahr 1978 gilt diese veränderte Degression für alle geförderten Objekte mit der Maßgabe, daß der erste Degressionsschritt bereits mit dem 2. Förderungsjahr beginnt. [2])

Zusätzlich wird ab 1979 das Wohnen für kinderreiche Familien in öffentlich geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen durch die Gewährung von Aufwendungszuschüssen verbilligt. Für Wohnungen der Wohnungsbauprogramme 1971 bis 1978 mit mindestens 90 m² Wohnfläche ist ein Aufwendungszuschuß von 0,70 DM pro m² monatlich und bei Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche ein Aufwendungszuschuß von 1 DM je m² Wohnfläche vorgesehen. [3]) Ab 1980 wird diese Förderungsmaßnahme auf Familien mit zwei Kindern ausgedehnt.

Richtlinien des Senators für Bau- und Wohnungswesen vom

[1]) 22. Dezember 1976, ABl./1977 S. 26, Verwaltungsvorschrift zur Änderung dieser Richtlinien vom 9. Juli 1979, ABl. S. 1259

[2]) 13. Juli 1978 – IV a A 11 (nicht veröffentlicht)

[3]) 30. Januar 1979, Abl. Nr. 7/1979, S. 189

3. Hamburg

Seit 1. Januar 1979 werden alle Sozialwohnungen, deren Mieten durch Subventionsabbau und durch steigende Bewirtschaftungskosten eine Mietobergrenze von 6,50 DM je m² Wohnfläche monatlich überschreiten durch Zahlung zusätzlicher Zuschüsse nachsubventioniert. Die Nachsubventionierung ist zunächst bis zum 31. Dezember 1980 befristet. Darüber hinaus wurden für die Förderungsjahrgänge 1970 bis 1974 die Abbauintervalle von vier auf zwei Jahresintervalle unter entsprechender Halbierung des bisherigen Abbaubetrages umgestellt.

Richtlinien der Baubehörde vom 29. Januar 1979